

Общество с ограниченной ответственностью

Синтрап Групп

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



ОТЧЕТ № 153/12/15-З/П

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

ЗАКАЗЧИК:
ООО «УК БИН ФИНАМ Групп», ЗННФ рентным «Финам-Капитальные вложения»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Синтрап Групп»

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

Дата составления отчета: 11 декабря 2015 г.

Москва 2015 г.

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

Сопроводительное письмо.

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

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

Уважаемая Ирина Александровна.

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявки на оценку № 597 от 04 декабря 2015 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью **85 570 000 кв.м.**, расположенных в Неверкинском р-не, Пензенской области.

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина стоимости Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 85 570 000 кв.м., расположенных в Неверкинском р-не,

Пензенской области, по состоянию на 11 декабря 2015 составляет:

436 407 001 рубль

(Четыреста тридцать шесть миллионов четыреста семь тысяч один) руб.

ООО «Сэнтрал Груп»
 отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

В том числе:

№	Кадастровый номер	Адрес объекта	Общая площадь/кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	58:20:000000:0056	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Березовский"	14600000	74 460 000,00
2	58:20:0100501:77	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1800 м по направлению на северо-восток от центра с.Березовка Неверкинского района Пензенской области	690000	3 519 000,00
3	58:20:000000:0058	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Восход"	11265000	57 451 500,00
4	58:20:050201:70	Участок находится примерно в 4100 м по направлению на юг от ориентира от центр села , расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	492136	2 509 894,00
5	58:20:050101:40	Участок находится примерно в 4900 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1152705	5 878 796,00
6	58:20:050101:41	Участок находится примерно в 5700 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	993593	5 067 324,00
7	58:20:050201:68	Участок находится примерно в 4600 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	800958	4 543 886,00
8	58:20:050201:67	Участок находится примерно в 4500 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1325508	6 760 091,00
9	58:20:050101:43	Участок находится примерно в 7500 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1637060	8 349 006,00
10	58:20:050201:09	Участок находится примерно в 5800 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	4595042	23 434 714,00
11	58:20:050101:42	Участок находится примерно в 6300 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	2072998	10 572 290,00
12	58:20:0050101:49	Пензенская область, Неверкинский р-н, примерно в 5200 м по направлению на юго-запад от центра с.Демино Неверкинского района Пензенской области	208777	1 064 763,00
13	58:20:0050101:48	Пензенская область, Неверкинский р-н, примерно в 5100 м по направлению на юго-запад от центра с.Демино Неверкинского района Пензенской области	463223	2 362 437,00
14	58:20:000000:0054	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Еланеки"	5964000	30 416 400,00
15	58:20:0000000:95	Пензенская область, Неверкинский район, с.Неверкино, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир центр с.Неверкино. Участок находится примерно в 1500 м от ориентира по направлению на юг.	2553694	13 023 839,00
16	58:20:0000000:94	Пензенская область, Неверкинский район, с.Неверкино, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир центр с.Неверкино. Участок находится примерно в 1800 м от ориентира по направлению на юго-запад.	2011306	10 257 661,00
17	58:20:0090102:35	Пензенская область, Неверкинский р-н, в 4100 м по направлению на юго-восток от центра с.Неверкино Неверкинского района Пензенской области	660000	3 366 000,00
18	58:20:000000:0052	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Память Ильича"	12496000	63 729 600,00
19	58:20:0070204:57	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от центра с.План	568000	2 896 800,00
20	58:20:0070205:12	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1100 м по направлению на северо-запад от центра с.План	690629	3 522 208,00
21	58:20:0070204:54	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 700 м	2433371	12 410 192,00

ООО «Сэнтрал Груп»
 отчет № 153/12/15-3/11 об определении рыночной стоимости земельных участков

		по направлению на запад от центра с.План Неверкинского района Пензенской области		
22	58:20:000000:0050	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Сулаймановский"	9418000	48 031 800,00
23	58:20:0070202:23	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 400 м по направлению на юго-восток от центра с.Камышлевка Неверкинского района Пензенской области	120000	2 112 000,00
24	58:20:0090102:41	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 3500 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	1869550	9 534 705,00
25	58:20:0090102:40	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	1705450	8 697 795,00
26	58:20:0090102:42	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 4100 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	165000	841 500,00
27	58:20:0090102:36	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 3500 м по направлению на юго-запад от центра с.Неверкино Неверкинского района Пензенской области	1320000	6 732 000,00
28	58:20:0070202:27	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 900 м по направлению на восток от центра с.Камышлевка Неверкинского района Пензенской области	1404662	7 163 776,00
29	58:20:0070202:26	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1500 м по направлению на юг от центра с.Сулаймановка Неверкинского района Пензенской области	935338	4 770 224,00
30	58:20:0070204:60	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1400 м по направлению на северо-запад от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	568000	2 896 800,00

Генеральный директор
 ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

11 декабря 2015 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	7
2.	<i>Задание на оценку.</i>	8
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	10
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	11
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	12
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	13
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	14
10.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	17
11.	<i>Описание объекта оценки.</i>	18
11.1.	Правообладатель объекта оценки.....	18
11.2.	Описание местоположения объекта оценки.....	21
11.3.	Описание района расположения Объекта оценки	21
	История региона	21
	Географическое положение	22
	Рельеф	22
	Почвы	22
	Сельское хозяйство	22
	Описание Неверкинского района.....	23
12.	<i>Анализ рынка</i>	30
12.1.	Макроэкономический анализ	30
12.1.1.	Обзор текущей ситуации в экономике РФ	30
12.1.2.	Анализ основных экономических факторов	31
12.1.3.	Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития в 2015 году	
	33	
12.2.	Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года	35
	Растениеводство.....	35
12.3.	Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.....	37
13.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	39
14.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	40
14.1.	Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.....	40
14.1.1.	Методология сравнительного подхода.....	40
14.1.2.	Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки	40
14.2.	Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.....	47
15.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.....</i>	48
16.	<i>Список используемой литературы.</i>	50
17.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	51
18.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	51

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

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

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 597 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 ¹
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 153/12/15-3/П

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

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

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный подход	436 407 001
	Доходный подход	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.		436 407 001 руб. (Четыреста тридцать шесть миллионов четыреста семь тысяч один)

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

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 597 от 04 декабря 2015 г.
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Пензенская область, Неверкинский р-н.
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Неверкинском районе Пензенской области, общей площадью 85 570 000 кв.м.
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
Вид определяемой стоимости ²	Рыночная стоимость
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Форма отчета	Письменная
Дата проведения оценки	11 декабря 2015 года ³
Срок проведения оценки	11 декабря 2015 года
Применяемые стандарты оценки ³	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)
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 № 153/12/15-3/П
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» д.у. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁴

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

³ - 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.

⁴ - 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 № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

3. Заявление оценщика.

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

1. Факты, изложенные в отчёте, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
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 отчёте.
5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).
6. Объём и глубина проделанной работы соответствует Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010) и Кодексом этики оценщика.
7. Приведённые в отчёте 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.

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

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

Таблица 7. Сведения об оценщике

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с 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 Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельства о государственной регистрации права (30 шт.); Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	Официальный сайт Администрации Неверкинского района http://mever.pnzreg.ru/ ; портал Правительства Пензенской области http://www.pnzreg.ru/ ; https://ru.wikipedia.org/ .
Анализ рынка объекта оценки	http://izvestia.ru/news/562261 Министерство сельского хозяйства РФ: http://mcx.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	www.roszem.ru www.avito.ru
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

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

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

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права (30 шт.)
--------------------------------	--

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).

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

11. Описание объекта оценки.

11.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Вид права	Субъект права	Правоустанавливающие документы
1	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:000000:0056	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Березовский"	14600000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384759
2	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0100501:77	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1800 м по направлению на северо-восток от центра с.Березовка Неверкинского района Пензенской области	690000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384742
3	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:000000:0058	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Восход"	11265000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384760
4	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:050201:70	Участок находится примерно в 4100 м по направлению на юг от ориентира от центр села , расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	492136	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384749
5	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:050101:40	Участок находится примерно в 4900 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1152705	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384752
6	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:050101:41	Участок находится примерно в 5700 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	993593	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384751
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:050201:68	Участок находится примерно в 4600 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	890958	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384750
8	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:050201:67	Участок находится примерно в 4500 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1325508	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384747
9	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:050101:43	Участок находится примерно в 7500 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1637060	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384753
10	Земельный участок	Участок находится примерно в	4595042	Общая долевая	Владельцы	Свидетельство о

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

	сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:050201:69	5800 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино		собственность	инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384748
11	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:050101:42	Участок находится примерно в 6300 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	2072998	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384754
12	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0050101:49	Пензенская область, Неверкинский р-н, примерно в 5200 м по направлению на юго-запад от центра с.Демино Неверкинского района Пензенской области	208777	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384755
13	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0050101:48	Пензенская область, Неверкинский р-н, примерно в 5100 м по направлению на юго-запад от центра с.Демино Неверкинского района Пензенской области	463223	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384756
14	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:000000:0054	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Елшанский"	5964000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384761
15	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:000000:95	Пензенская область, Неверкинский район, с.Неверкино, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир центр с.Неверкино. Участок находится примерно в 1500 м от ориентира по направлению на юг.	2553694	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384740
16	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:000000:94	Пензенская область, Неверкинский район, с.Неверкино, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир центр с.Неверкино. Участок находится примерно в 1800 м от ориентира по направлению на юго-запад.	2011306	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384739
17	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0090102:35	Пензенская область, Неверкинский р-н, в 4100 м по направлению на юго-запад от центра с.Неверкино Неверкинского района Пензенской области	660000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384741
18	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:000000:0052	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Память Ильича"	12496000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384758
19	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0070204:57	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от центра с.План	568000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384746
20	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0070205:12	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1100 м по направлению на северо-запад от центра с.План	690629	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384745
21	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0070204:54	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 700 м по направлению на запад от центра с.План Неверкинского района	2433371	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384744

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

		Пензенской области			вложения»	
22	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:000000:0050	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Сулеймановский"	9418000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384757
23	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0070202:23	Пензенская область, Неверкинский р-н, примерно в 400 м по направлению на восток от центра с.Камышлейка Неверкинского района Пензенской области	420000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384743
24	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0090102:41	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 3500 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	1869550	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384733
25	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0090102:40	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	1705450	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384735
26	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0090102:42	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 4100 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	165000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384737
27	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0090102:36	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 3500 м по направлению на юго-запад от центра с.Неверкино Неверкинского района Пензенской области	1320000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384736
28	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0070202:27	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 900 м по направлению на восток от центра с.Камышлейки Неверкинского района Пензенской области	1404662	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384731
29	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0070202:26	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1500 м по направлению на юг от центра с.Сулеймановки Неверкинского района Пензенской области	935338	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384732
30	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 58:20:0070204:60	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1400 м по направлению на северо-запад от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	568000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2013 г. серия 58 АБ № 384738

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

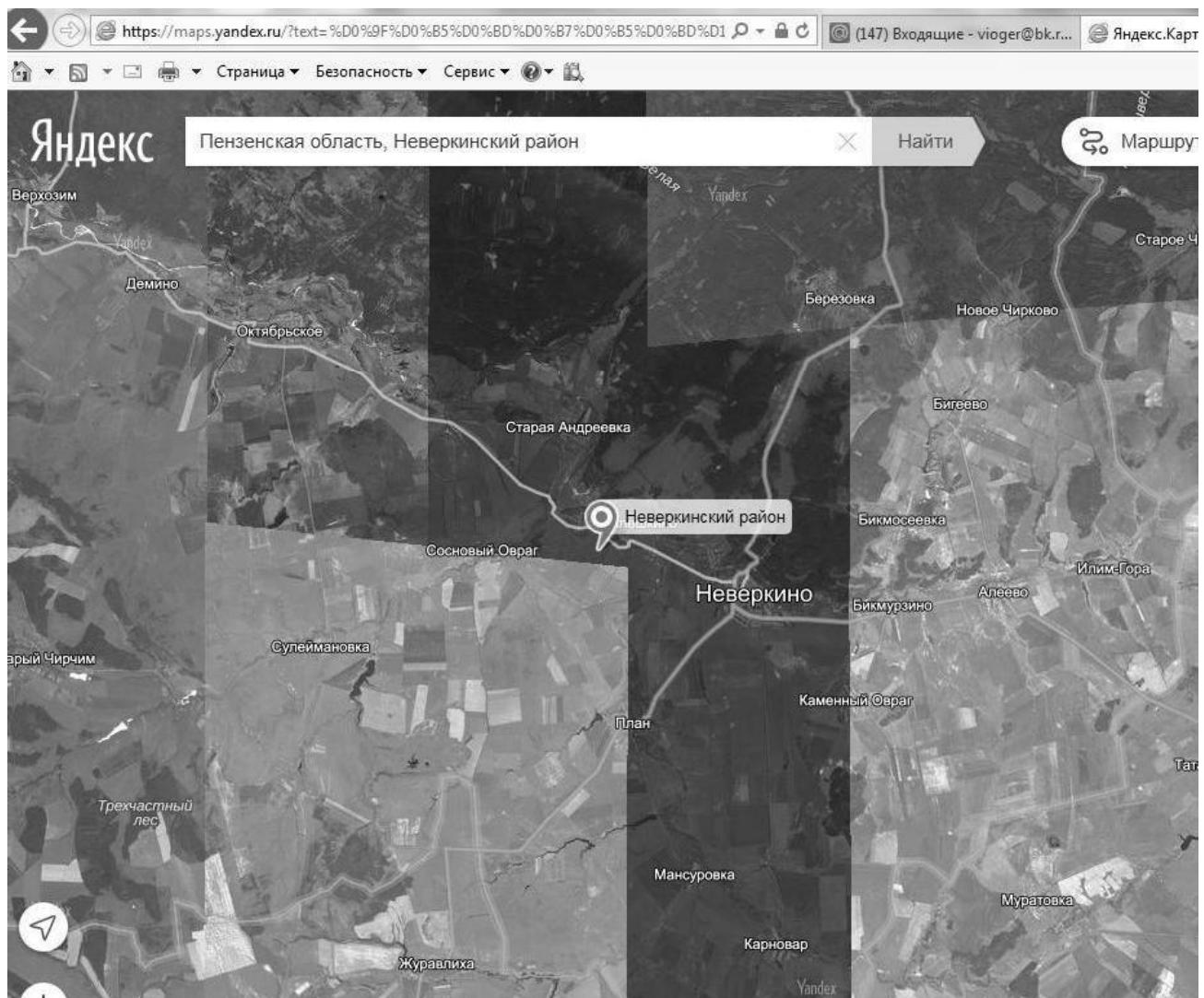
Источник информации: Свидетельства о государственной регистрации права (Приложение №3 Документы Заказчика)

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

11.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Неверкинском районе Пензенской области.

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.



11.3. Описание района расположения Объекта оценки

История региона

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

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

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

В 1928 губерния снова ликвидирована, Пенза становится центром Пензенского округа Средневолжского края, Куйбышевского края, затем (с 1937) районным центром Тамбовской области. 4 февраля 1939 Указом Президиума Верховного Совета СССР образована Пензенская

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

область, существующая до сегодняшнего дня. В марте 1939 года был создан Пензенский областной комитет ВКП (б), первым секретарём обкома стал Александр Кабанов.

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

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

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

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

Почвы

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

Сельское хозяйство

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

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

За последние 5 лет ежегодный объем инвестиций в основной капитал предприятий АПК вырос в 1,8 раза (с 4 млрд. руб. в 2008 г до 7,3 млрд. руб. в 2013 году). Общий портфель инвестиций

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

в АПК Пензенской области за 2009 – 2013 гг. составляет более 27 млрд. рублей. Ежегодно на 1 руб. средств государственной поддержки привлекается 5-6 рублей частных инвестиций.

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

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

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

Описание Неверкинского района.

Неверкинский район образован в 1928 году, расположен в юго - восточной части Пензенской области. На территории Неверкинского района расположен уникальный заповедник «Кунчевская степь». Район унаследован по национальному составу: около половины населения - татары, 24,9% - чуваша, 20,1% - русские, 4, 5% - мордва, остальное население представлено представителями других национальностей. Село Неверкино основано в первой четверти восемнадцатого века. Свое название оно получило по имени родоначальника Невера Кебекеева.

Расположен в юго-восточной части Пензенской области. Граничит с севера с Кузнецким районом, на востоке с Ульяновской областью, на западе с Камешкирским районом, на юге с Саратовской областью.

Площадь района 98,45 тыс. га. Численность населения района на 01.01.2012 - 15821 человек. Районный центр – с. Неверкино удален от г. Пензы на расстояние 160 км. Ближайшая железнодорожная станция находится в г. Кузнецке на расстоянии 43 км. В состав района входят 16 муниципальных образований, в т.ч. 15 сельских муниципальных образований и одно - район, в которых осуществляется местное самоуправление, имеются представительные и исполнительные органы власти.

Географическое положение района является благоприятным экономическим потенциалом, позволяющим развивать взаимовыгодное сотрудничество с соседними районами и регионами. Близкое расположение к крупным промышленным центрам, как г. Тольятти и г. Саратов позволяет вести активные операции на их рынках.

Природно-климатические условия

Климат умеренно-континентальный, относительно благоприятный для возделывания большинства сельскохозяйственных культур средней полосы. Среднегодовое количество осадков колеблется в пределах 450-500 мл, распределение осадков неравномерное по месяцам, характерны весенние засухи, нередки летние и осенние засухи. Средняя температура января: -70С, июля +200С.

Потенциал природных ресурсов

Основным природным ресурсом района является земля.

Площадь земель – всего 98450,0 га

В т.ч. сельхозугодий - 72324,5 га

из них пашня - 52635,0 га

Земли занятые лесами - 20014,0 га

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Земли сельскохозяйственного назначения представлены черноземами и серыми лесными почвами, средний бонитет которых 30,46 балла.

Водные ресурсы представлены р. Кададой и ее притоками, которые относятся к бассейну реки Волги и системой искусственных гидротехнических сооружений – прудов. Построено 18 прудов с общей площадью зеркала 257,5 га.

Район относительно не богат минерально-сырьевыми ресурсами, имеются месторождения строительных глин и песка, запасы которых являются основой деятельности местного кирпичного завода и строительных организаций.

Природные ресурсы района создают предпосылки для успешного ведения сельскохозяйственного производства, рыболовства, строительной индустрии, водные ресурсы достаточны для развития не водоемких отраслей экономики.

Источник информации: Официальный сайт Администрации Неверкинского района <http://tnever.pnzreg.ru/>

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Приволжский	Пензенская область	Неверкинский район	984,3	16 329

Адрес администрации	с. Неверкино, ул. Куйбышева, 9 .
Телефон	(841-64) 2-02-49
E-mail	neverk_adm@sura.ru

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

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

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
с-з "Гигант"	2011	95,6
с-з "Комаровский"	2011	23,3

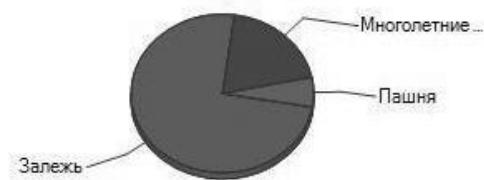
Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 118,9
- количество полей: 5

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 60 979,2

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)
Доля обследованной площади

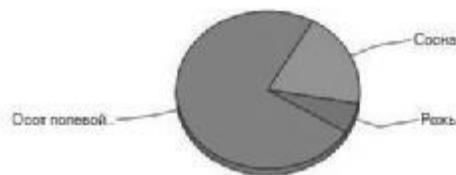


Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
Залежь	Залежь	1	88,4	74,35
Многолетние насаждения	Многолетние насаждения	3	23,3	19,6
Пашня	Пашня	1	7,2	6,06

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



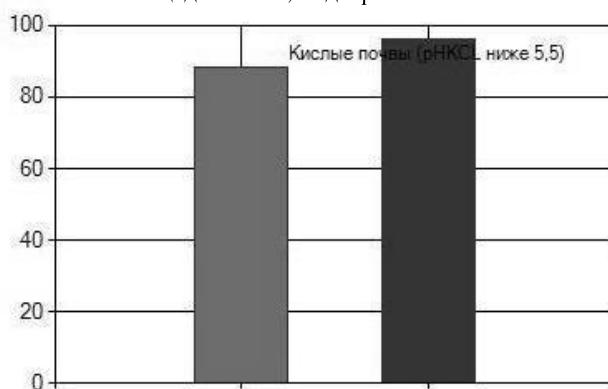
Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
[Yellow]	Осот полевой (желтый)	1	88,4	74,35
[Grey]	Сосна	3	23,3	19,6
[Dark Grey]	Рожь	1	7,2	6,06

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



Условные обозначения	Вид негативных процессов и явлений	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены негативные процессы и	Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам, га

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

	явления		
■	Кислые почвы (рНКCL ниже 5,5)	5	96
■	Степень каменистости (процент покрытия камнями размером $\geq 5,0$) <10%	1	88,4

Заболачивание, подтопление

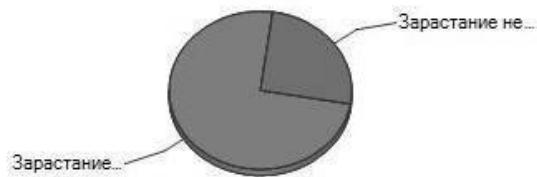
Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
■	Заболачивание или подтопление не выявлено	5	118,9	100

Зарастание сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание



Условные обозн	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей	Площадь земель, на которых	Доля обследованной площади земель,
■				

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

ачени я		(полигонов), на которых выявлено зарастание	выявлено зарастание, га	на которых выявлено зарастание, %
	Зарастание сорной растительностью	1	88,4	74,35
	Зарастание не выявлено	4	30,5	25,65

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

12. Анализ рынка

12.1. Макроэкономический анализ

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

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

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 контрсанкций на запрет импорта отдельных продовольственных товаров. За годовой период инфляция продолжала 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.

блица 1.

Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)

	2014 год		2015 год			
	август	янв.-август	июль	август	авг. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п- ду) ¹⁾	янв.-август
ВВП ¹⁾	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 Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

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

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

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

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

Уровень инфляции

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

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков 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				
ИПЦ в том числе	15,3	15,6	15,8	0,2	0,8	0,4	9,8	5,6
Продовольственные товары	18,8	18,6	18,1	-0,4	-0,3	-0,7	9,8	7,3
- без плодовоощной 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 возраст 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 плодовоощной 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 плодовоощную 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 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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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
температура 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
температура, %	3,4	-0,6	-0,1
Импорт-всего, млрд. долл. США	341	308	197
температура, %	-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 Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Растениеводство

В Российской Федерации продолжается проведение весенних полевых работ.

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

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

Яровые зерновые культуры посевы 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 посевна 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 посевны 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).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

ФАС России организованно 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%),

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Республике Саха (Якутия) (96,7%), Воронежской области (96,5%), Республике Крым (96,0%), Республике Башкортостан (95,7%), Республике Адыгея (95,7%), Липецкой области (95,6%), Волгоградской области (95,4%), Свердловской области (95,0%), Тульской области (95,0%).

Источник информации: Минсельхоз России

http://mcx.ru/documents/file_document/v7_show/32520..htm

12.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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 —

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
аренда земли, находящейся в госсобственности, обходится в 0,3% от ее кадастровой стоимости.
Договориться о переуступке права аренды с частным пользователем можно за 5–10 тыс. рублей
за 1 га.

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

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

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 отбываются, — рассказывает фермер Почепцов.

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

13. Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

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

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

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

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

14. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

14.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

14.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

- количествоенные
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 № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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	http://www.roszem.ru/land/245409/	200 000 000	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.
2	Пензенская область, Пензенский р-н, с.Краснополье.	2 320	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_23.2_ga_snt_dnp_551650323	1 543 000	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.
3	Пензенская область, Бессоновский р-н, с.Грабово.	500	http://www.roszem.ru/land/291652.html	1 000 000	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 офертах). 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 офертах). 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 Ср принимает следующую форму:

$$Cp = Ci + Ki,$$

где: Ci — цена продажи i-го сравнимого объекта;

Ki , 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -23% для земель с/х назначения в Пензенской области.

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка².

Таблица 13. Коеффициент 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:

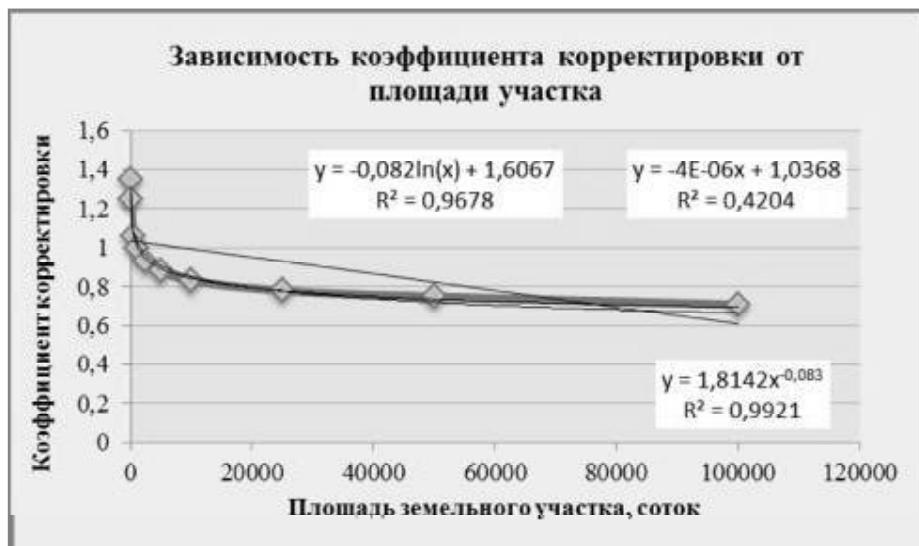


Диаграмма 1
Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Для расчета корректировки была лучший коэффициент

использована степенная зависимость, поскольку она имеет аппроксимации.

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

- K_k – 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;

• ² 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 Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

- C_{oi} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта исследования;
- C_{oa} – 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	28 523,3	0,75	
Аналог №1	1 000 000	0,71	106%
Аналог №2	2 320	0,93	81%
Аналог №3	500	1,06	71%

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 Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения

продаж.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	
Цена продажи за сотку.	руб.		200	665	2 000
Общая площадь	сотка	28 523,3	1 000 000	2 320,0	500,0
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	2 000,0
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		200,0	665,1	2 000,0
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		200,0	665,1	2 000,0
<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	2 000,0
<i>У торговывание</i>					
Корректировка	%		-23	-23	-23
Скорректированная цена	руб./сотка		154,8	514,8	1 548,1
<i>Местоположение</i>		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		154,8	514,8	1 548,1
<i>Назначение земель</i>		c/x	c/x	c/x	c/x
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		154,8	514,8	1 548,1
<i>Корректировка на площадь.</i>	сотка	28523,3	1000000,0	2320,0	500,0
Корректировка	%		6%	-19%	-29%
Скорректированная цена	руб./сотка		163,5	415,2	1095,4
<i>Для выводов:</i>					
<i>Общая валовая коррекция</i>	руб./сотка		36,5	249,9	904,6
в % от первонач. величины		101,0%	18,2%	37,6%	45,2%
		0,8	0,82	0,62	0,55
Весовой коэффициент		100,0%	38%	34%	28%
<i>Стоймость за ед. общей площади</i>	руб./сотка	510,00	62,14	141,16	306,70

Таким образом, рыночная стоимость за 1 сотки, составила: 510 руб.

Рыночная стоимость участков с учетом разумного округления составила:

№	Кадастровый номер	Общая площадь/кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	58:20:000000:0056	14600000	74 460 000,00
2	58:20:0100501:77	690000	3 519 000,00
3	58:20:000000:0058	11265000	57 451 500,00
4	58:20:050201:70	492136	2 509 894,00
5	58:20:050101:40	1152705	5 878 796,00
6	58:20:050101:41	993593	5 067 324,00
7	58:20:050201:68	890958	4 543 886,00
8	58:20:050201:67	1325508	6 760 091,00
9	58:20:050101:43	1637060	8 349 006,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

10	58:20:050201:69	4595042	23 434 714,00
11	58:20:050101:42	2072998	10 572 290,00
12	58:20:0050101:49	208777	1 064 763,00
13	58:20:0050101:48	463223	2 362 437,00
14	58:20:000000:0054	5964000	30 416 400,00
15	58:20:0000000:95	2553694	13 023 839,00
16	58:20:0000000:94	2011306	10 257 661,00
17	58:20:0090102:35	660000	3 366 000,00
18	58:20:000000:0052	12496000	63 729 600,00
19	58:20:0070204:57	568000	2 896 800,00
20	58:20:0070205:12	690629	3 522 208,00
21	58:20:0070204:54	2433371	12 410 192,00
22	58:20:000000:0050	9418000	48 031 800,00
23	58:20:0070202:23	420000	2 142 000,00
24	58:20:0090102:41	1869550	9 534 705,00
25	58:20:0090102:40	1705450	8 697 795,00
26	58:20:0090102:42	165000	841 500,00
27	58:20:0090102:36	1320000	6 732 000,00
28	58:20:0070202:27	1404662	7 163 776,00
29	58:20:0070202:26	935338	4 770 224,00
30	58:20:0070204:60	568000	2 896 800,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

14.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

Ü Верхний уровень – рыночная стоимость;

Ü 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).

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

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

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

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

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

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

-какой из них важнее или имеет большее воздействие;

-какой из них более вероятен.

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

15.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 85 570 000 кв.м., расположенных в Неверкинском районе, Пензенской области, по состоянию на 11 декабря 2015 составляет:

436 407 001 рубль

(Четыреста тридцать шесть миллионов четыреста семь тысяч один) руб.

В том числе:

№	Кадастровый номер	Адрес объекта	Общая площадь/кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	58:20:000000:0056	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Березовский"	14600000	74 460 000,00
2	58:20:0100501:77	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1800 м по направлению на северо-восток от центра с.Березовка Неверкинского района Пензенской области	690000	3 519 000,00
3	58:20:000000:0058	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Восход"	11265000	57 451 500,00
4	58:20:050201:70	Участок находится примерно в 4100 м по направлению на юг от ориентира от центр села , расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	492136	2 509 894,00
5	58:20:050101:40	Участок находится примерно в 4900 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1152705	5 878 796,00
6	58:20:050101:41	Участок находится примерно в 5700 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	993593	5 067 324,00
7	58:20:050201:68	Участок находится примерно в 4600 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	890958	4 543 886,00
8	58:20:050201:67	Участок находится примерно в 4500 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1325508	6 760 091,00
9	58:20:050101:43	Участок находится примерно в 7500 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	1637060	8 349 006,00
10	58:20:050201:69	Участок находится примерно в 5800 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	4595042	23 434 714,00
11	58:20:050101:42	Участок находится примерно в 6300 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино	2072998	10 572 290,00
12	58:20:0050101:49	Пензенская область, Неверкинский р-н, примерно в 5200 м по направлению на юго-запад от центра с.Демино Неверкинского района Пензенской области	208777	1 064 763,00
13	58:20:0050101:48	Пензенская область, Неверкинский р-н, примерно в 5100 м по направлению на юго-запад от центра с.Демино Неверкинского района Пензенской области	463223	2 362 437,00
14	58:20:000000:0054	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Ельшанский"	5964000	30 416 400,00
15	58:20:0000000:95	Пензенская область, Неверкинский район, с.Неверкино, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир центр с.Неверкино. Участок	2553694	13 023 839,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

		находится примерно в 1500 м от ориентира по направлению на юг.		
16	58:20:0000000:94	Пензенская область, Неверкинский район, с.Неверкино, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир центр с.Неверкино. Участок находится примерно в 1800 м от ориентира по направлению на юго-запад.	2011306	10 257 661,00
17	58:20:0090102:35	Пензенская область, Неверкинский р-н, в 4100 м по направлению на юго-запад от центра с.Неверкино Неверкинского района Пензенской области	660000	3 366 000,00
18	58:20:000000:0052	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Память Ильича"	12496000	63 729 600,00
19	58:20:0070204:57	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от центра с.План	568000	2 896 800,00
20	58:20:0070205:12	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1100 м по направлению на северо-запад от центра с.План	690629	3 522 208,00
21	58:20:0070204:54	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 700 м по направлению на запад от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	2433371	12 410 192,00
22	58:20:000000:0050	Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Сулеймановский"	9418000	48 031 800,00
23	58:20:0070202:23	Пензенская область, Неверкинский р-н, примерно в 400 м по направлению на восток от центра с.Камышлейка Неверкинского района Пензенской области	420000	2 142 000,00
24	58:20:0090102:41	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 3500 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	1869550	9 534 705,00
25	58:20:0090102:40	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	1705450	8 697 795,00
26	58:20:0090102:42	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 4100 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	165000	841 500,00
27	58:20:0090102:36	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 3500 м по направлению на юго-запад от центра с.Неверкино Неверкинского района Пензенской области	1320000	6 732 000,00
28	58:20:0070202:27	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 900 м по направлению на восток от центра с.Камышлейки Неверкинского района Пензенской области	1404662	7 163 776,00
29	58:20:0070202:26	Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1500 м по направлению на юг от центра с.Сулеймановки Неверкинского района Пензенской области	935338	4 770 224,00
30	58:20:0070204:60	Пензенской области, Неверкинской район, примерно в 1400 м по направлению на северо-запад от центра с.План Неверкинского района Пензенской области	568000	2 896 800,00

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

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

Оценщик

Победоносцев А.Г.

11 декабря 2015 г.

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 мая 2015 года N 297;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
7. Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 г. № 1046-ПП.
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости 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. Бюллютень по недвижимости « RWAY »
17. Журнал «Недвижимость и цены»
18. Материалы сети Интернет

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

17. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации собственности земельных участков общей площадью 85 570 000 кв.м.

18. Перечень документов Оценщика.

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

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 ₽	200 ₽
	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!
vaulino.com Адрес и телефон



ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_23.2_ga_snt_dnp_551650323

Страница ▾ Безопасность ▾ Сервис ▾ ? ▾ Участок

(135) Входящие - vioger@bk.ru...

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

Avito

Цена 1 543 000 руб. ...

Продавец Дмитрий Лёвин

Показать телефон Написать сообщение

Город Пенза

Каменка
Каменский район
река Кама
Пенза
Пензенская область
Засечное
вдхр. Сурское
Сурск
Шемышейка
Шемышейский район
Кондоль
Пензенский район

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

http://www.roszem.ru/land/291652.html

(135) Входящие - vioger@bk.ru... Прод

Страница ▾ Безопасность ▾ Сервис ▾

Участок

Поделиться

Продам земельный участок 5.0 гектар в Грабово с., Бессоновском районе, Пензенской области

Пенза - Саранск, 15 км от города, Грабово с.

Лот № 291652 (Размещен 03.03.2014)

Площадь	Цена	Цена за сотку
5.00 Га	1 000 000 ₽	2 000 ₽
	18 094 \$	36 \$
	16 102 €	32 €

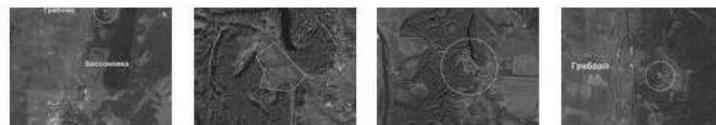


Контакты

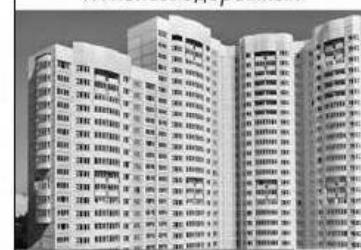
8(8412)258344, +7-927-3758344
Вадим Витальевич

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

- КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ ДОМАХ
- ПОСТУПНЫЕ ЦЕНЫ

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 153/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Приложение 2

Документы оценщика.

ООО «Сэнтрал Груп»

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



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 62; тел.: +7(495) 921-2000, факс: +7(495) 223-5202
ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202, Лицензия ФСФР 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:

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

СТРАХОВЩИК:

ООО «БИН Страхование»
г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр.62
ИНН 7717115093, КПП 775001001
р/с 4070181060005000010
в ОАО «БИНБАНК» г. Москва,
ю/с 30101810200000000205

СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

Зам. начальника отдела

/М.Г. Таболкина:

Генеральный директор

/ Стоянова В.Г.

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



ООО «Сэнтрал Груп»

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



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

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

ООО «БИН Страхование»
Заместитель начальника отдела



М.Г. Таболкина

ООО «Сэнтрал Груп»
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)**

Воронцовское 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 Басманый 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

Соколова М.Г. Соколова

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



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

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

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

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

01 декабрь 2010 за государственным регистрационным номером

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

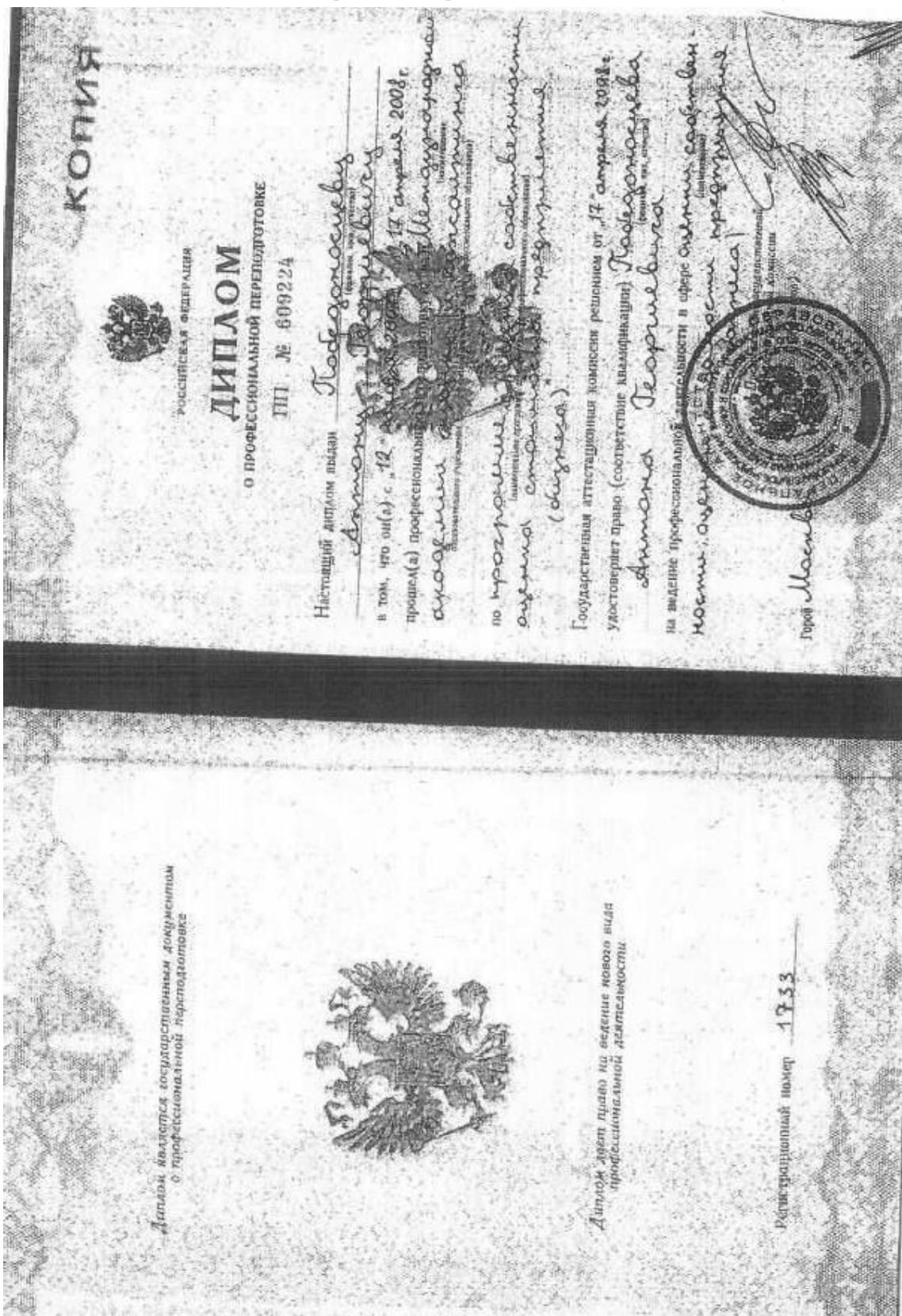
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

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



ООО «Сэнтрал Груп»

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



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

Приложение 3

Документы Заказчика.



СВИДЕТЕЛЬСТВО
о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"15" апреля 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №2/КИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 404 662 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 900 м по направлению на восток от центра с. Камышлейки Неверкинского района Пензенской области

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0070202:27

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-438

Регистратор

Терехина Н. Е.

М.П.

(подпись)

58 АБ № 384731





58 АБ № 384733



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №2/КИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 705 450 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от центра с.План Неверкинского района Пензенской области

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0090102:40

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-441

Регистратор

Терехина Н. Е.



(подпись)

58 АБ № 384735



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ВОЗДАРЖЕНИИ ОТ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №2/КИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 320 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский р-н, в 3500 м по направлению на юго-запад от центра с. Неверкино Неверкинского района Пензенской области

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0090102:36

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-442

Регистратор

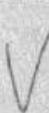
Терехина Н. Е.



(подпись)

58 АБ № 384736





СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.04.2013 №3-КК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 568 000 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Пензской области, Неверкинском районе, примерно в 1400 м по направлению на северо-запад от центра с.План Неверкинского района Пензенской области

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0070204:60

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-410

Регистратор

Терехина Н. Е.

М.П.

(подпись)



58 АБ № 384738



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2011306 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, с. Неверкино, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир центр с. Неверкино. Участок находится примерно в 1800 м от ориентира по направлению на юго-запад.

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0000000:94

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-411

Регистратор

Терехина Н. Е.

МН

(подпись)



58 АБ № 384739

✓



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2553694 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, с.Неверкино, установлено относительное ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир центр с. Неверкино. Участок находится примерно в 1500 м от ориентира по направлению на юг.

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0000000:95

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-412

Регистратор

Терехина Н. Е.



58 АБ № 384740



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 660 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский р-н, в 4100 м по направлению на юго-запад от центра с. Неверкино Неверкинского района Пензенской области

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0090102:35

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-413

Регистратор

Терехина Н. Е.

м.п.

(подпись)

58 АБ № 384741



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 690 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1800 м по направлению на северо-восток от центра с. Березовка Неверкинского района Пензенской области

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0100501:77

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-414

Регистратор

Терехина Н. Е.

М.П.

(подпись)

58 АБ № 384742







СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 690,629 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1100 м по направлению на северо-запад от центра с.План

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0070205:12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-417

Регистратор

Терехина Н. Е.



(подпись)

58 АБ № 384745



СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 568 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от центра с. План

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0070204:57

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-418

Регистратор

Терехина Н. Е.

(подпись)

58 АБ № 384746



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1325508 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 4500 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино.

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0050201:67

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-420

Регистратор

Терехина Н. Е.

(подпись)



58 АБ № 384747

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 4595042 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 5800 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира, обл. Пензенская, р-н Неверкинский р-н, с. Демино

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0050201:69

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-421

Регистратор

Терехина Н. Е.




(подпись)

58 АБ № 384748



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании личных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 492136 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 4100 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0050201:70

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-422

Регистратор

Терехина Н. Е.

МП

(подпись)

58 АБ Л 384749



СВИДЕТЕЛЬСТВО о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 890958 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 4600 м по направлению на юг от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский р-н, с. Демино

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0050201:68

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-423

Регистратор

Терехина Н. Е.



(подпись)

58 АБ № 384750





СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1152705 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 4900 м направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0050101:40

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-425

Регистратор

Терехина Н. Е.

М.П. (подпись)

58 АБ № 384752



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ПРОУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании личных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1637060 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 7500 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0050101:43

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-426

Регистратор

Терехина Н. Б.

М.П.

(подпись)



58 АБ Л 384753



СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

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

Дата выдачи: "15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд "Черноземье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2072998 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 6300 м по направлению на юго-запад от ориентира от центр села, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Неверкинский, с. Демино

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0050101:42

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-428

Регистратор

Терехина Н. Е.

М.П. (подпись)

58 АБ № 384754









СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"15" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 05.04.2013 №1/2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Черноземье", 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 сельскохозяйственного назначения, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 12496000 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, СПК "Цимять Ильича"

Кадастровый (или условный) номер: 58:20:0000000:52

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-31/005/2013-434

Регистратор

Терехина Н. Е.



(подпись)

58 АБ Л 384758



Регистратор

Теремина Н. Е.

МП

(подпись)

58 АБ № 384759



