

# Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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



**“Утверждаю”**

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»

В.Г. Стоянова

## ОТЧЕТ № 31/02/17/-3/3

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

### **ЗАКАЗЧИК:**

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

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Сэнтрал Групп»

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

**Дата составления отчета: 01 марта 2017 г.**

**Москва 2017 г.**

ООО «Сэнтрал Групп»

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

## Сопроводительное письмо.

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

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

*Уважаемая Ирина Александровна,*

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 734 от 17 февраля 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков, общей площадью 73 631 706 кв.м., расположенных в Лунинском районе Пензенской области.

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена в соответствии:

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»<sup>1</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»<sup>2</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»<sup>3</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»<sup>4</sup>;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009г., протокол №284).
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

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

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

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

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

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

### ***Рыночная стоимость Объектов оценки:***

***земельных участков общей площадью 73 631 706 кв.м., расположенных в Луинском районе Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:***

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

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

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

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

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

**390 248 041,80 рублей**

(Триста девяносто миллионов двести сорок восемь тысяч сорок один рубль 80 копеек)

## Справедливая стоимость Объектов оценки:

*земельных участков общей площадью 73 631 706 кв.м., расположенных в Луинском районе*

*Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:*

**390 248 041,80 рублей**

(Триста девяносто миллионов двести сорок восемь тысяч сорок один рубль 80 копеек)

### В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Адрес участка	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:16:0810101:53	1 554 107	Пензенская область, примерно в 2050 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	8 236 767,10	8 236 767,10
2	58:16:0810101:54	4 017 118	Пензенская область, примерно в 3000 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	21 290 725,40	21 290 725,40
3	58:16:0810101:55	2 042 221	Пензенская область, примерно в 2100 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	10 823 771,30	10 823 771,30
4	58:16:0810101:56	2 451 660	Пензенская область, примерно в 2450 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	12 993 798,00	12 993 798,00
5	58:16:0810101:57	1 989 796	Пензенская область, примерно в 2700 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	10 545 918,80	10 545 918,80
6	58:16:0811001:10	2 835 489	Пензенская область, примерно в 3200 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	15 028 091,70	15 028 091,70
7	58:16:0811001:4	1 303 050	Пензенская область, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	6 906 165,00	6 906 165,00
8	58:16:0811001:9	489 559	Пензенская область, примерно в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	2 594 662,70	2 594 662,70
9	58:16:0830401:121	1 148 394	примерно в 8580 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Лесной Выясс	6 086 488,20	6 086 488,20
10	58:16:0830401:122	952 118	Примерно в 8330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Лесной Выясс	5 046 225,40	5 046 225,40
11	58:16:0830401:123	933 617	примерно в 8270,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Лесной Выясс	4 948 170,10	4 948 170,10
12	58:16:0830401:124	264 059	Примерно в 9670 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луинский район, с. Лесной Выясс	1 399 512,70	1 399 512,70

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

13	58:16:0830401:125	6 360 085	примерно в 9700 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	33 708 450,50	33 708 450,50
14	58:16:0830401:126	3 411 340	примерно в 8430 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	18 080 102,00	18 080 102,00
15	58:16:0830402:247	2 199 336	примерно в 780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	11 656 480,80	11 656 480,80
16	58:16:0830402:248	1 544 673	примерно в 1544673 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	8 186 766,90	8 186 766,90
17	58:16:0830402:249	1 517 576	примерно в 3130 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	8 043 152,80	8 043 152,80
18	58:16:0830402:250	3 005 025	примерно в 4140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	15 926 632,50	15 926 632,50
19	58:16:0830402:251	916 533	примерно в 5930 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	4 857 624,90	4 857 624,90
20	58:16:0830402:252	1 142 734	примерно в 7050,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	6 056 490,20	6 056 490,20
21	58:16:0830402:253	1 540 615	примерно в 7440 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	8 165 259,50	8 165 259,50
22	58:16:0830402:254	924 933	примерно в 7140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Выясс	4 902 144,90	4 902 144,90
23	58:16:0830402:255	555 000	примерно в 7780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Выясс	2 941 500,00	2 941 500,00
24	58:16:0830402:256	250 972	примерно в 5330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Выясс	1 330 151,60	1 330 151,60
25	58:16:0830601:86	989 890	примерно в 122290 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	5 246 417,00	5 246 417,00
26	58:16:0830601:87	900 100	примерно в 14410 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Выясс	4 770 530,00	4 770 530,00
27	58:16:0830701:186	612 301	Пензенская область, примерно в 4750 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	3 245 195,30	3 245 195,30
28	58:16:0830701:187	252 785	Пензенская область, примерно в 8350 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	1 339 760,50	1 339 760,50
29	58:16:0830701:188	374 958	Пензенская область, примерно в 6580 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	1 987 277,40	1 987 277,40
30	58:16:0830701:189	109 066	Пензенская область, примерно в 7760 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	578 049,80	578 049,80
31	58:16:0830701:190	39 306	Пензенская область, примерно в 10020 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	208 321,80	208 321,80
32	58:16:0830701:191	369 003	Пензенская область, примерно в 9830 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	1 955 715,90	1 955 715,90
33	58:16:0830701:192	489 446	Пензенская область, примерно в 4390 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	2 594 063,80	2 594 063,80

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

34	58:16:0830701:193	12 636 880	Пензенская область, примерно в 5550 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	66 975 464,00	66 975 464,00
35	58:16:0830701:194	4 072 292	Пензенская область, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	21 583 147,60	21 583 147,60
36	58:16:0830701:195	1 079 054	Пензенская область, примерно в 1710 м по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	5 718 986,20	5 718 986,20
37	58:16:0840101:33	7 701 615	Пензенская область, примерно в 8950 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Большой Вясс, ул. Базарная, 36	40 818 559,50	40 818 559,50
38	58:16:0840101:34	249 000	участок находится примерно в 700 м. по направлению на северо-запад от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. София, ул. Заречная, д.25	1 319 700,00	1 319 700,00
39	58:16:0840601:41	406 000	участок находится примерно в 2000 м. по направлению на восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. Лесной Вясс, ул. Набережная, д.64	2 151 800,00	2 151 800,00

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

01 марта 2017 г.

## Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	8
2.	<i>Задание на оценку.</i>	11
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	16
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	17
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	18
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	19
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	21
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	23
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	24
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов.</i>	24
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	25
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	25
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	29
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.</i>	29
14.	<i>Анализ рынка</i>	38
14.1.	<i>Макроэкономический анализ</i>	38
	<i>Мировая экономика</i>	43
14.2.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июле 2016 года</i>	48
14.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>	51
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	53
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	54
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	56
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	56
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	56
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	56
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	64
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	65
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	68
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	69
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	69

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

**1. Основные факты и выводы.**

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки*

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Лунинском районе Пензенской области			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Адрес участка
	1	58:16:0810101:53	1 554 107	Пензенская область, примерно в 2050 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	2	58:16:0810101:54	4 017 118	Пензенская область, примерно в 3000 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	3	58:16:0810101:55	2 042 221	Пензенская область, примерно в 2100 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	4	58:16:0810101:56	2 451 660	Пензенская область, примерно в 2450 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	5	58:16:0810101:57	1 989 796	Пензенская область, примерно в 2700 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	6	58:16:0811001:10	2 835 489	Пензенская область, примерно в 3200 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	7	58:16:0811001:4	1 303 050	Пензенская область, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	8	58:16:0811001:9	489 559	Пензенская область, примерно в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	9	58:16:0830401:121	1 148 394	примерно в 8580 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	10	58:16:0830401:122	952 118	Примерно в 8330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	11	58:16:0830401:123	933 617	примерно в 8270,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	12	58:16:0830401:124	264 059	Примерно в 9670 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	13	58:16:0830401:125	6 360 085	примерно в 9700 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	14	58:16:0830401:126	3 411 340	примерно в 8430 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	15	58:16:0830402:247	2 199 336	примерно в 780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	16	58:16:0830402:248	1 544 673	примерно в 1544673 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	17	58:16:0830402:249	1 517 576	примерно в 3130 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
	18	58:16:0830402:250	3 005 025	примерно в 4140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
19	58:16:0830402:251	916 533	примерно в 5930 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	20	58:16:0830402:252	1 142 734	примерно в 7050,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вяьсс
	21	58:16:0830402:253	1 540 615	примерно в 7440 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вяьсс
	22	58:16:0830402:254	924 933	примерно в 7140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вяьсс
	23	58:16:0830402:255	555 000	примерно в 7780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вяьсс
	24	58:16:0830402:256	250 972	примерно в 5330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вяьсс
	25	58:16:0830601:86	989 890	примерно в 122290 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вяьсс
	26	58:16:0830601:87	900 100	примерно в 14410 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вяьсс
	27	58:16:0830701:186	612 301	Пензенская область, примерно в 4750 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	28	58:16:0830701:187	252 785	Пензенская область, примерно в 8350 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	29	58:16:0830701:188	374 958	Пензенская область, примерно в 6580 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	30	58:16:0830701:189	109 066	Пензенская область, примерно в 7760 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	31	58:16:0830701:190	39 306	Пензенская область, примерно в 10020 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	32	58:16:0830701:191	369 003	Пензенская область, примерно в 9830 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	33	58:16:0830701:192	489 446	Пензенская область, примерно в 4390 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	34	58:16:0830701:193	12 636 880	Пензенская область, примерно в 5550 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	35	58:16:0830701:194	4 072 292	Пензенская область, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	36	58:16:0830701:195	1 079 054	Пензенская область, примерно в 1710 м по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	37	58:16:0840101:33	7 701 615	Пензенская область, примерно в 8950 по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Большой Вяьсс, ул. Базарная, 36
	38	58:16:0840101:34	249 000	участок находится примерно в 700 м. по направлению на северо-запад от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. София, ул. Заречная, д.25
	39	58:16:0840601:41	406 000	участок находится примерно в 2000 м. по направлению на восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. Лесной Вяьсс, ул. Набережная, д.64
Назначение	Сельскохозяйственное			

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

*Таблица 2. Сведения о проводимой оценке*

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 734 от 17 февраля 2017 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	01 марта 2017 года
Срок проведения оценки	01 марта 2017 года
Дата составления отчета	01 марта 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился <sup>5</sup>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 31/02/17/-3/3

*Таблица 3. Применяемые стандарты оценки*

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
------------------------------	---

*Таблица 4. Заключение об оценке*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	390 248 041,80
	Доходный подход	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.</b>	<b>390 248 041,80 руб.</b> (Триста девяносто миллионов двести сорок восемь тысяч сорок один рубль 80 копеек)	

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

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

**2. Задание на оценку.**

*Таблица 5. Задание на оценку*

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 734 от 17 февраля 2017 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Лунинском районе Пензенской области			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Адрес участка
	1	58:16:0810101:53	1 554 107	Пензенская область, примерно в 2050 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	2	58:16:0810101:54	4 017 118	Пензенская область, примерно в 3000 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	3	58:16:0810101:55	2 042 221	Пензенская область, примерно в 2100 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	4	58:16:0810101:56	2 451 660	Пензенская область, примерно в 2450 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	5	58:16:0810101:57	1 989 796	Пензенская область, примерно в 2700 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	6	58:16:0811001:10	2 835 489	Пензенская область, примерно в 3200 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	7	58:16:0811001:4	1 303 050	Пензенская область, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	8	58:16:0811001:9	489 559	Пензенская область, примерно в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42
	9	58:16:0830401:121	1 148 394	примерно в 8580 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс
	10	58:16:0830401:122	952 118	Примерно в 8330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс
	11	58:16:0830401:123	933 617	примерно в 8270,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс
	12	58:16:0830401:124	264 059	Примерно в 9670 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс
	13	58:16:0830401:125	6 360 085	примерно в 9700 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс
	14	58:16:0830401:126	3 411 340	примерно в 8430 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс
	15	58:16:0830402:247	2 199 336	примерно в 780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс
16	58:16:0830402:248	1 544 673	примерно в 1544673 м. по направлению на запад от	

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
17	58:16:0830402:249	1 517 576	примерно в 3130 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
18	58:16:0830402:250	3 005 025	примерно в 4140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
19	58:16:0830402:251	916 533	примерно в 5930 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
20	58:16:0830402:252	1 142 734	примерно в 7050,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
21	58:16:0830402:253	1 540 615	примерно в 7440 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
22	58:16:0830402:254	924 933	примерно в 7140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс
23	58:16:0830402:255	555 000	примерно в 7780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс
24	58:16:0830402:256	250 972	примерно в 5330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс
25	58:16:0830601:86	989 890	примерно в 122290 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
26	58:16:0830601:87	900 100	примерно в 14410 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс
27	58:16:0830701:186	612 301	Пензенская область, примерно в 4750 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
28	58:16:0830701:187	252 785	Пензенская область, примерно в 8350 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
29	58:16:0830701:188	374 958	Пензенская область, примерно в 6580 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
30	58:16:0830701:189	109 066	Пензенская область, примерно в 7760 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
31	58:16:0830701:190	39 306	Пензенская область, примерно в 10020 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
32	58:16:0830701:191	369 003	Пензенская область, примерно в 9830 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
33	58:16:0830701:192	489 446	Пензенская область, примерно в 4390 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
34	58:16:0830701:193	12 636 880	Пензенская область, примерно в 5550 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
35	58:16:0830701:194	4 072 292	Пензенская область, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от ориентира строение,

# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

				расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	36	58:16:0830701:195	1 079 054	Пензенская область, примерно в 1710 м по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13
	37	58:16:0840101:33	7 701 615	Пензенская область, примерно в 8950 по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Большой Вясс, ул. Базарная, 36
	38	58:16:0840101:34	249 000	участок находится примерно в 700 м. по направлению на северо-запад от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. София, ул. Заречная, д.25
	39	58:16:0840601:41	406 000	участок находится примерно в 2000 м. по направлению на восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. Лесной Вясс, ул. Набережная, д.64
Назначение	Сельскохозяйственное			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.			
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Лунинском р-не Пензенской области, общей площадью 73 631 706 кв.м.			
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»			
Вид определяемой стоимости <sup>2</sup>	Рыночная <sup>2</sup> и справедливая <sup>3</sup> стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)			
Цель и задача оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)			
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»			
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей			
Форма отчета	Письменная			
Дата проведения оценки	01 марта 2017 года <sup>4</sup>			
Дата составления отчета	01 марта 2017 года			
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)			
Допущения, на которых должна основаться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</li> <li>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за 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.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ol>			

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	<p>основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки.</p> <p>6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.</p> <p>7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.</p> <p>9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.</p> <p>11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.</p> <p>Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 31/02/17/-3/3
Оцениваемые права	Право собственности <sup>1</sup>
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев <sup>5</sup>

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

### 3. Заявление оценщика.

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) и Кодексом этики оценщика).
7. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик



Зотов В.А.

01 марта 2017 г.



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

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

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

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

## 5. Сведения о заказчике и оценщике.

*Таблица 6. Сведения о заказчике*

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

*Таблица 7. Сведения об оценщике*

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Зотов Владимир Андреевич
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.9, к.222
	Адрес электронной почты	<a href="mailto:info@sentralgroup.ru">info@sentralgroup.ru</a>
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 009832 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411966 выдан Международной академией оценки и консалтинга 19 декабря 2003 года; Свидетельство о повышении квалификации 850 выдано Международной академией оценки и консалтинга 31 мая 2007 года
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 00 47001 902821. Страхователь - ООО «Сэнтрал Груп». Застрахованное лицо – Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2016 г. по «23» марта 2017 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

## 7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

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

*Таблица 9. Перечень источников данных*

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

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

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

*Таблица 10. Перечень документов*

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права:																																								
	<table border="0"> <tr> <td>58 АБ № 663125 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663145 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663126 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663146 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663127 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663147 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663128 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663148 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663129 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663149 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663130 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663150 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663131 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663151 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663132 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663152 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663133 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663153 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663134 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663154 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663135 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663155 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663136 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663156 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663137 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663157 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663138 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663158 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663139 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663159 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663140 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663160 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663141 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663161 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663142 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663162 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663143 от 24.07.2014 г.</td> <td>58 АБ № 663163 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 663242 от 24.07.2014 г.</td> <td></td> </tr> </table>	58 АБ № 663125 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663145 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663126 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663146 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663127 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663147 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663128 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663148 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663129 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663149 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663130 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663150 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663131 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663151 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663132 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663152 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663133 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663153 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663134 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663154 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663135 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663155 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663136 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663156 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663137 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663157 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663138 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663158 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663139 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663159 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663140 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663160 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663141 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663161 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663142 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663162 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663143 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663163 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663242 от 24.07.2014 г.	
	58 АБ № 663125 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663145 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663126 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663146 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663127 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663147 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663128 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663148 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663129 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663149 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663130 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663150 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663131 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663151 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663132 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663152 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663133 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663153 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663134 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663154 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663135 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663155 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663136 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663156 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663137 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663157 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663138 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663158 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663139 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663159 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663140 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663160 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663141 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663161 от 24.07.2014 г.																																							
	58 АБ № 663142 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663162 от 24.07.2014 г.																																							
58 АБ № 663143 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663163 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663242 от 24.07.2014 г.																																									

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

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

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

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



### 13. Описание объекта оценки.

#### 13.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 73 631 706 кв.м.

*Таблица 11. Правообладатель объекта оценки*

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Адрес участка	Вид права	Субъект права	Свидетельство о государственной регистрации права
1	58:16:0810101:53	1 554 107	Пензенская область, примерно в 2050 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663125 от 24.07.2014 г.
2	58:16:0810101:54	4 017 118	Пензенская область, примерно в 3000 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663126 от 24.07.2014 г.
3	58:16:0810101:55	2 042 221	Пензенская область, примерно в 2100 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663127 от 24.07.2014 г.
4	58:16:0810101:56	2 451 660	Пензенская область, примерно в 2450 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663128 от 24.07.2014 г.
5	58:16:0810101:57	1 989 796	Пензенская область, примерно в 2700 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663129 от 24.07.2014 г.
6	58:16:0811001:10	2 835 489	Пензенская область, примерно в 3200 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663130 от 24.07.2014 г.
7	58:16:0811001:4	1 303 050	Пензенская область, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663131 от 24.07.2014 г.
8	58:16:0811001:9	489 559	Пензенская область, примерно в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира,	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ	58 АБ № 663132 от 24.07.2014 г.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина,42		рентный «Финам-Капитальные вложения»	
9	58:16:0830401:121	1 148 394	примерно в 8580 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663133 от 24.07.2014 г.
10	58:16:0830401:122	952 118	Примерно в 8330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663134 от 24.07.2014 г.
11	58:16:0830401:123	933 617	примерно в 8270,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663135 от 24.07.2014 г.
12	58:16:0830401:124	264 059	Примерно в 9670 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663136 от 24.07.2014 г.
13	58:16:0830401:125	6 360 085	примерно в 9700 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663137 от 24.07.2014 г.
14	58:16:0830401:126	3 411 340	примерно в 8430 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663138 от 24.07.2014 г.
15	58:16:0830402:247	2 199 336	примерно в 780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663139 от 24.07.2014 г.
16	58:16:0830402:248	1 544 673	примерно в 1544673 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663140 от 24.07.2014 г.
17	58:16:0830402:249	1 517 576	примерно в 3130 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663141 от 24.07.2014 г.
18	58:16:0830402:250	3 005 025	примерно в 4140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ	58 АБ № 663142 от 24.07.2014 г.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс		рентный «Финам-Капитальные вложения»	
19	58:16:0830402:251	916 533	примерно в 5930 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663143 от 24.07.2014 г.
20	58:16:0830402:252	1 142 734	примерно в 7050,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663242 от 24.07.2014 г.
21	58:16:0830402:253	1 540 615	примерно в 7440 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663145 от 24.07.2014 г.
22	58:16:0830402:254	924 933	примерно в 7140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663146 от 24.07.2014 г.
23	58:16:0830402:255	555 000	примерно в 7780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663147 от 24.07.2014 г.
24	58:16:0830402:256	250 972	примерно в 5330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663148 от 24.07.2014 г.
25	58:16:0830601:86	989 890	примерно в 122290 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663149 от 24.07.2014 г.
26	58:16:0830601:87	900 100	примерно в 14410 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663150 от 24.07.2014 г.
27	58:16:0830701:186	612 301	Пензенская область, примерно в 4750 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663151 от 24.07.2014 г.
28	58:16:0830701:187	252 785	Пензенская область, примерно в 8350 м по направлению на запад от ориентира строение,	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ	58 АБ № 663152 от 24.07.2014 г.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13		рентный «Финам-Капитальные вложения»	
29	58:16:0830701:188	374 958	Пензенская область, примерно в 6580 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663153 от 24.07.2014 г.
30	58:16:0830701:189	109 066	Пензенская область, примерно в 7760 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663154 от 24.07.2014 г.
31	58:16:0830701:190	39 306	Пензенская область, примерно в 10020 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663155 от 24.07.2014 г.
32	58:16:0830701:191	369 003	Пензенская область, примерно в 9830 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663156 от 24.07.2014 г.
33	58:16:0830701:192	489 446	Пензенская область, примерно в 4390 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663157 от 24.07.2014 г.
34	58:16:0830701:193	12 636 880	Пензенская область, примерно в 5550 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663158 от 24.07.2014 г.
35	58:16:0830701:194	4 072 292	Пензенская область, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663159 от 24.07.2014 г.
36	58:16:0830701:195	1 079 054	Пензенская область, примерно в 1710 м по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663160 от 24.07.2014 г.
37	58:16:0840101:33	7 701 615	Пензенская область, примерно в 8950 по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Большой Вяяс, ул. Базарная, 36	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663161 от 24.07.2014 г.

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

38	58:16:0840101:34	249 000	участок находится примерно в 700 м. по направлению на северо-запад от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. София, ул. Заречная, д.25	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663162 от 24.07.2014 г.
39	58:16:0840601:41	406 000	участок находится примерно в 2000 м. по направлению на восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. Лесной Вьясс, ул. Набережная, д.64	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 663163 от 24.07.2014 г.

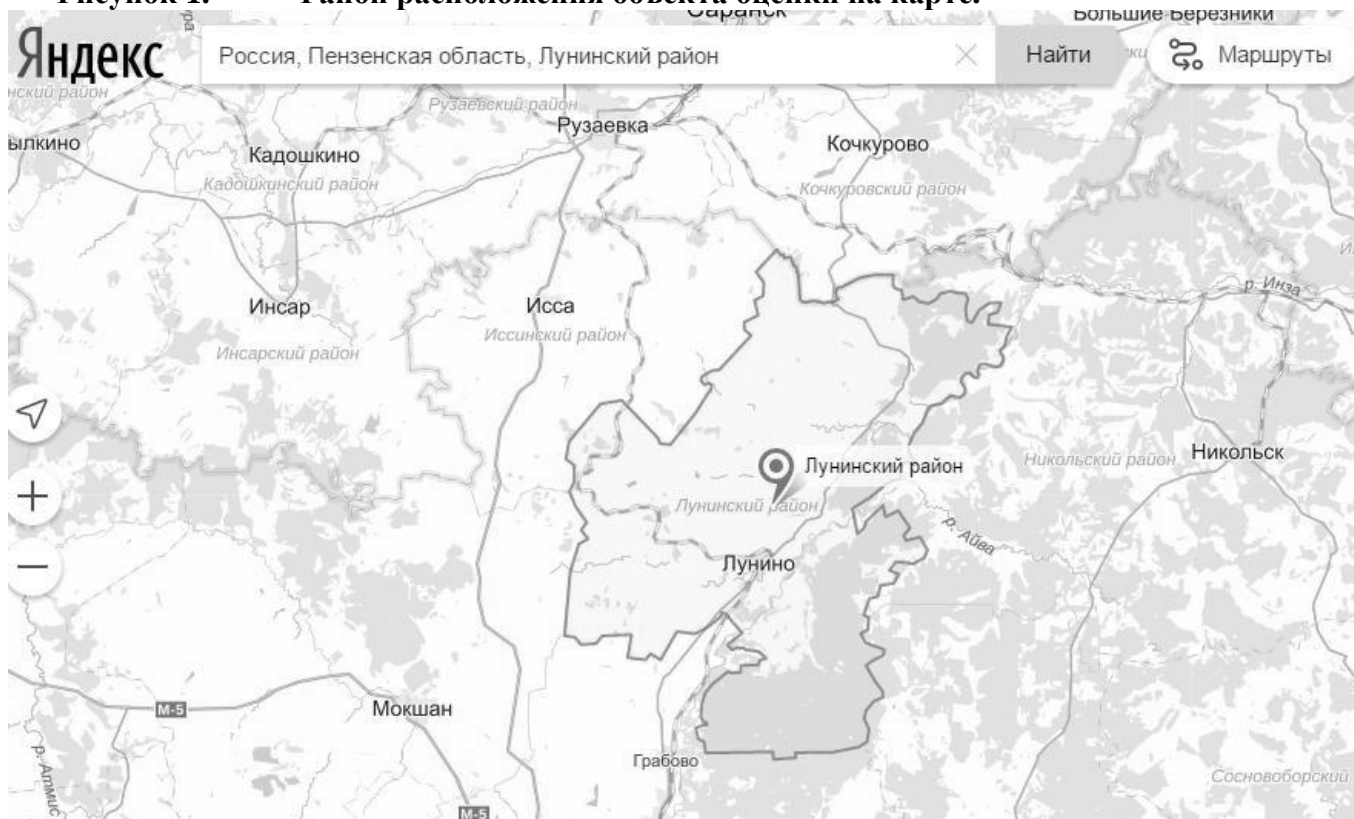
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

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

## 13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Лунинском районе Пензенской области.

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



## 13.3. Описание района расположения Объекта оценки

### *История региона*

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
5 марта 1797 года губерния ликвидирована, Пенза становится уездным центром Саратовской губернии. 9 сентября 1801 года Пензенская губерния восстановлена.

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

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

### *Географическое положение*

#### *Рельеф*

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

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

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

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

#### **Почвы**

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

#### **Сельское хозяйство**

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков короткий период времени в разы нарастить инвестиции в агропромышленный комплекс Пензенской области.

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

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

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

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

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

### Описание Лунинского района.

Лунинский район расположен на севере Пензенской области, граничит с Иссинским, Городищенским, Бессоновским, Мокшанским районами. На 01.01.2012 площадь района составляла 170460,2 га, в том числе под сельхозугодиями 100450га, из них пашни 77500 га.

Земли лесного фонда занимают 497 кв. км., водного – 16 кв. км. Занимает часть Сурско-Мокшанской возвышенности, наибольшая высота на западе района – 289 м над уровнем моря.

Местность сильно расчленена долинами реки Суры и ее левых притоков. Значительные площади занимают поймы и надпойменные террасы этих рек, особенно Суры. Среди почв преобладают выщелоченные черноземы, в долинах рек Сура, Шукша и других – пойменные луговые, под лесами – серые лесные почвы. Лесистость района – 25,8 %, причем в них произрастает много лесов хорошего качества (сосна, дуб). Из редких пород деревьев имеется ясень обыкновенный. На территории района насчитывается 10 озер с общей площадью зеркала 9,1 га. На Суре и ее притоках имеется бобр, в лесах – куница. В реке Суре обитает стерлядь – особо охраняемый вид рыб. Большевьяский лес – государственный заповедник.

Численность постоянного населения по состоянию на 01.01.2011 - 19,8 тыс.чел., в том числе в р.п. Лунино 7,9 тыс. чел. По данным Всероссийской переписи населения 2010 года национальный состав в районе: русские – 92,9%, мордва 1,6%, татары 2,8%, прочие 2,7%.

На территории района 11 муниципальных образований, в том числе 9 сельских, объединяющих 55 населенных пунктов, один рабочий поселок и муниципальный район.

По состоянию на 01.01.2011 в районе зарегистрировано 708 хозяйствующих субъектов из них 102 сельскохозяйственных потребительских кооператива, 17 предприятий коммунального комплекса

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

Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Приволжский	Пензенская область	Лунинский район	1 705,1	19 941
Адрес администрации		р.п. Лунино, ул. Советская, д.		
Телефон		(841-61) 2-18-60		
E-mail		sekr@tura.evenkya.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 № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
к-з им Орджоникидзе	2009	1 270,3
ОАО "Старотурдаковское"	2011	629
с-з "Присурский"	2009	1 265,2
СПК "Новотурдаковский"	2011	984,4

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

- площадь, га: 2 535,5
- количество полей: 25

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 1 613,4
- количество полей: 28

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 4 148,9
- количество полей: 53

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

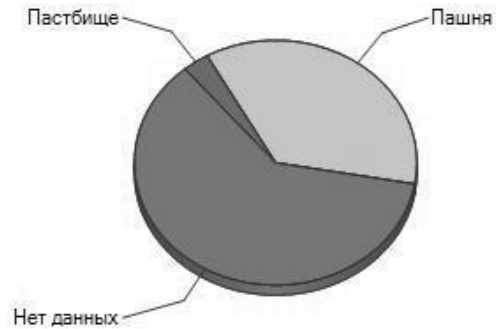
(оцифрованные по данным спутниковой съёмки): -

- площадь, га: 76 986,6

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

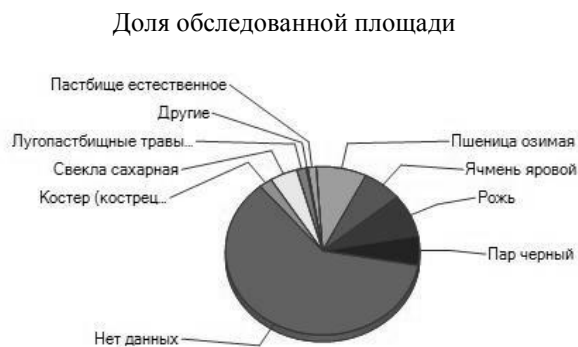
Доля обследованной площади



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

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
Структура площадей под сельскохозяйственными культурами



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

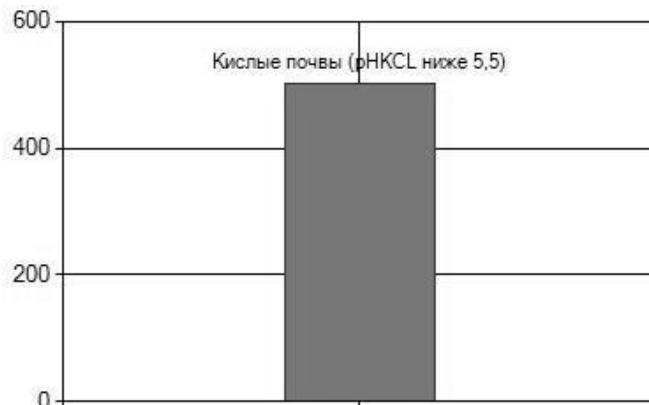
## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам

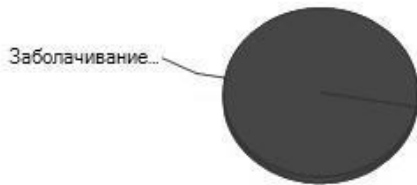


Условные обозначения	Вид негативных процессов и явлений	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены негативные процессы и явления	Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам, га
■	Кислые почвы (рНКСL ниже 5,5)	14	502,4

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
Заболачивание, подтопление

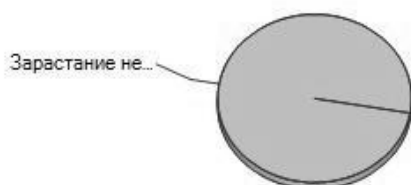
Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



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

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



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

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

## 14. Анализ рынка

### 14.1. Макроэкономический анализ

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

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

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

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

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

#### ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ

##### Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

##### Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет - 2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности.

«Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель - 1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до

-1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 %



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по

операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

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

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненфтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

### Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2		201			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек.	
					м	янв.-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-	-	1	-		-
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл.	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл.	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности

- 1) Оценка Минэкономразвития России
- 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
- 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
- 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
- 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г.Севастополю
- 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
- 7) Оценка
- 8) По методологии платёжного баланса
- 9) Оценка Банка России

### Мировая экономика

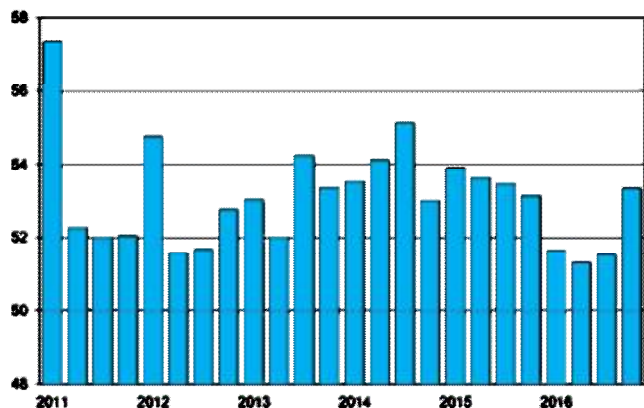
В конце 2016 г. в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции. Индекс Global PMI композитный в IV квартале 2016 г. показал максимальный среднеквартальный рост, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году.

Индексы PMI, 2016						
	Производство		Ус		Композитный	
	д	н	д	но	де	н
Мировой	5	5	5	53	53	5
США (ISM)	5	5	5	57	-	-
США (Markit)	5	5	5	54	54	5
Китай	5	5	5	53	53	5
Япония	5	5	5	51	52	5
Еврозона	5	5	5	53	54	5
Германия	5	5	5	55	55	5
Франция	5	5	5	51	53	5
Великобритания	5	5	5	55	-	5
Россия	5	5	5	54	56	5

Источник: Markit

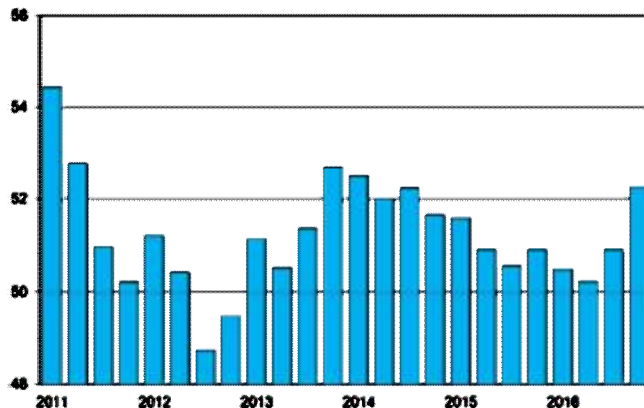
Глобальный промышленный PMI в декабре поднялся максимальными темпами за последние 8 кварталов, показав существенный рост выпуска в основных регионах. Увеличение новых заказов отмечается практически во всех регионах самыми быстрыми темпами с июля 2015 г., кроме Бразилии и Индии. Рост выпуска продукции создал условия для увеличения притока новой рабочей силы.

Global PMI композитный



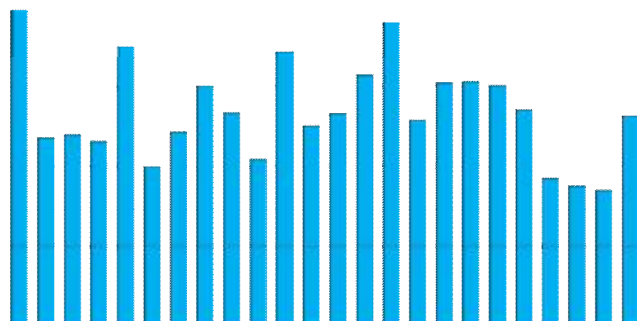
Источник: Markit

Global PMI промышленность



Источник: Markit

Global PMI услуги



Источник: Markit

Компании отреагировали повышением занятости, темпы создания рабочих мест ускорились до максимума за последние 19 месяцев. Численность работников увеличилась в США, зоне Евро, Японии, Великобритании и России. Сокращение численности работников отмечалось в Китае, Индии и Бразилии.

К концу года дефляционные тенденции были преодолены, и стало нарастать ценовое давление, что показывает разогрев экономики. Темп роста цен повысился до максимума за последние 63 месяца. Цены в промышленном секторе росли быстрее, чем у поставщиков услуг.

В России совокупный индекс PMI был максимальным за 50 месяцев – 56,6 п., как и среднеквартальный рост за 4 года. Индекс PMI обрабатывающих отраслей России достиг в декабре 53,7 п., то есть максимального показателя за 69 месяцев. Показатель за IV квартал 53,2 п. был максимальным более чем за пять с половиной лет. Максимальный рост объемов производства наблюдался в группе производителей

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков инвестиционных товаров. Индекс сферы услуг в России поднялся в декабре до максимума за 49 месяцев и составил 56,5 п. Показатель за четвертый квартал 2016 г. был максимальным с первого квартала 2013 г.

Усиление деловой активности произошло на фоне очередного укрепления роста новых заказов и стабилизации объемов незавершенных заказов в промышленности, при сокращении складских запасов. Восстановление складских запасов создаст новый импульс роста производства. Рост числа новых заказов был ограничен спросом, поскольку компании сообщали о падении экспортных заказов. Однако темпы сокращения экспортных заказов были минимальными за 40 месяцев и, в целом, незначительными.

Предприниматели ожидают продолжения усиления спроса и роста деловой активности в ближайшей перспективе. На этом фоне занятость в промышленности показала максимальный рост с марта 2011 г., а в секторе услуг приблизилась к отметке стабильности. Темпы роста закупочных цен продолжали опережать темпы роста отпускных цен.

В начале 2017 г. международные экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд (МВФ) ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 г. МВФ повысил прогноз развитых экономик в 2017 и 2018 годах соответственно на 0,1 и 0,2 процентного пункта, по сравнению с прогнозом за октябрь. Рост ускоряется в Германии, Великобритании, Испании и Японии. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году.

### Обновление прогноза МВФ, январь 2017

	2016		2		2	
	я	я	изм нения с октября	я	изм нения с октября	я
Мир	3,1	3	0,0	3	0,	
Развитые экономики	1,6	1	0,1	2	0,	
США	1,6	2	0,1	2	0,	
Еврозона	1,7	1	0,1	1	0,	
Германия	1,7	1	0,1	1	0,	
Франция	1,3	1	0,0	1	0,	
Великобритания	2,0	1	0,4	1	-	
Япония	0,9	0	0,2	0	0,	
Развивающиеся экономики	4,1	4	-0,1	4	0,	
Россия	-	1	0	1	0,0	
Китай	6	6	0	6	0,0	
Индия	6	7	-	7	0,0	
Бразилия	-	0	-	1	0,0	
Мировая торговля	1	3	0	4	-	
Цена нефти	4	5	2	5	-	

Источник: IMF

Немного снижены ожидания относительно быстрого роста экономик развивающихся стран за счет более сильного ужесточения финансовых условий, сказалось падение динамики в Индии и Бразилии. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, а ожидания по темпам роста увеличены до 6,5 процента.

Ускорение роста мировой экономики поддержат расширение мировой торговли темпами выше мирового ВВП и рост цен на нефть до 51,2 и 52,7 долл. за баррель в 2017 и 2018 гг. Этот прогноз исходит из предположения об изменении курса экономической политики новой

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков администрации США и его глобальных вторичных эффектах и учитывает вероятность более жёсткой монетарной нормализации.

В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики до 3,5 % в 2017 г. и 3,7 % в 2018 г. в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

<b>Обновление прогноза Мирового Банка, январь 2017</b>					
	2016	2017		2018	
		янв	изменения с июня 2016	янв	изменения с июня 2016
Мир	3,0	3,5	-0,1	3,7	0,0
Развитые экономики	1,6	1,8	-0,1	1	-
США	1,6	2	0,0	2	0,
Еврозона	1,6	1,5	-0,1	1,4	0,1
Япония	1,0	0,9	0,4	0,8	0,1
Развивающиеся экономики	3,	4	-0,1	4	0,
Россия	-	1	0	1	-
Китай	6,7	6	0	6	0,0
Индия	7,0	7	-	7	0,1
Бразилия	-	0	0	1	1,0
Мировая торговля	2,5	3	-	4	-
Цена нефти	42,	5	-	5	-

Источник: World Bank

Фискальная рефляция и фискально-бюджетное стимулирование в ведущих странах, особенно в США, может повысить темпы экономического роста сверх прогнозируемых на уровне стран, а также глобальном уровне, хотя этому может препятствовать усиление протекционизма в торговле. Устойчивость финансовой системы в условиях возврата к нормальной монетарной политике будет поддерживаться увеличением наклона кривой доходности и постепенным ростом чистой процентной маржи.

Цены на нефть закрепились в диапазоне 50-56 долл. за баррель благодаря постепенному сокращению избытка предложения. В конце 2016 г. странам нефтяного картеля, впервые за 8 лет удалось договориться об ограничении уровня добычи нефти. Страны ОПЕК пришли к соглашению, согласно которому объем добываемой нефти странами-участницами картеля сократится на 1,2 млн. баррелей в сутки, до 32,5 млн. баррелей в сутки. Соглашение поддержали крупнейшие нефтедобывающие страны (Саудовская Аравия, Ирак, и Катар). Соглашение поддержано и Россией, в которой сокращение добычи составит 0,3 млн. баррелей в сутки.

В январе 2017 г. МВФ повысил прогноз цен на нефть в 2017 и 2018 гг., а Мировой Банк уменьшил ожидания роста котировок, но сохранил уровень ожидаемых цен выше, чем МВФ. Крупнейшие международные банки ждут продолжения роста нефтяных котировок в условиях выполнения соглашения между крупнейшими производителями нефти ОПЕК и стран вне этой организации.

Энергетическая информационная администрация Минэнерго США ожидает продолжение расконсервации сланцевых буровых при существующем уровне цен, но оценивает как маловероятное существенное падение цен вследствие роста объемов добычи сланцевой нефти. США остаются чистым импортером нефти до 2035 года. Энергетическая информационная администрация Минэнерго США ожидает рост цен на нефть до 56,2 долл. за баррель в 2018 г. В конце января 2017 года консенсус- прогноз цен на нефть, подготовленный Минэкономразвития России, сложился на уровне 55,6 долл. за баррель в 2017 г., с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. за баррель в 2017 и 2018 гг., соответственно.

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

<b>Консенсус цен на нефть</b>			
	2	2	2019
	Долл. США за баррель		
МВФ	5	5	-
Мировой Банк	5	5	60,3
Энергетическое Агентство США	5	5	-
CitiBank	5	6	-
CreditSuisse	5	6	65
Deutche Bank	5	6	65
Goldman Sachs	5	5	58
Morgan Stanley	5	-	-
Merill Lynch	6	6	68
Reuters	5	-	-
<b>Консенсус</b>	5	6	63,3

Источник: Минэкономразвития России

## 14.2. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июле 2016 года

### О текущей ситуации в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июле 2016 года

#### О ходе уборочных работ

По состоянию на 8 августа 2016 г., зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 17,7 млн. га (в 2015 г. – 15,6 млн. га), что составляет 37,4% посевной площади. Намолочено 62,5 млн. тонн зерна (в 2015 г. – 48,4 млн. тонн) при урожайности 35,4 ц/га (в 2015 г. – 31,0 ц/га).

Пшеницы озимой и яровой намолочено 45,7 млн. тонн (в 2015 г. – 38,1 млн. тонн), ячменя озимого и ярового – 9,2 млн. тонн (в 2015 г. – 7,1 млн. тонн), рапса озимого – 142,6 тыс. тонн (в 2015 г. – 181,6 тыс. тонн).

Сельхозтоваропроизводители Орловской области и Краснодарского края приступили к уборке сахарной свеклы. На отчетную дату сахарная свекла выкопана на площади 11,6 тыс. га (1% посевной площади), накопано 525,9 тыс. тонн.

Картофель в сельскохозяйственных предприятиях и крестьянских (фермерских) хозяйствах выкопан с площади 18,0 тыс. га (5,3% посевной площади), накопано 449,2 тыс. тонн (в 2015 г. – 389,1 тыс. тонн) при урожайности 250,1 ц/га (в 2015 г. – 176,7 ц/га).

Овощи в указанных категориях хозяйств убраны с площади 40,6 тыс. га (22,4% посевной площади), собрано 570,0 тыс. тонн (в 2015 г. – 693,3 тыс. тонн) при урожайности 140,3 ц/га (в 2015 г. – 139,4 ц/га).

Отдельные субъекты Приволжского федерального округа, Калининградская, Владимирская и Вологодская области приступили к севу озимых культур под урожай 2017 года, всего посеяно 8,9 тыс. га (в 2015 г. – 31,4 тыс. га).

#### Обеспечение горюче-смазочными материалами

Потребность сельхозтоваропроизводителей в горюче-смазочных материалах для проведения полевых механизированных работ 2016 года составляет 4742,04 тыс. тонн дизельного топлива (в 2015 г. – 4842,57 тыс. тонн), автобензина – 874,16 тыс. тонн (в 2015 г. – 884,22 тыс. тонн).

По состоянию на 8 августа с.г., в наличии у сельскохозяйственных товаропроизводителей имелись запасы дизельного топлива в объеме 641,6 тыс. тонн и автобензина в объеме 110,8 тыс. тонн, что составляет соответственно 126,1% и 157,5% к 2015 году.

С начала года сельскохозяйственными товаропроизводителями приобретено 2241,5 тыс. тонн дизельного топлива (99,6% к 2015 г.) и 386,0 тыс. тонн автобензина (96,9%).

По данным ЦДУ ТЭК Минэнерго России на 4 августа 2016 г., среднероссийская оптовая цена дизельного топлива составила 40240 руб./т, бензина автомобильного Аи-92 – 44116 руб./т.

По сравнению с началом года цена дизельного топлива увеличилась на 9,3%, автобензина – на 19,6 процента.

По сравнению с соответствующей датой прошлого года дизельное топливо подорожало на 3,7%, автобензин – на 1,8 процента.

#### Обеспечение минеральными удобрениями



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

По данным органов управления АПК субъектов Российской Федерации, потребность в минеральных удобрениях в 2016 г. для проведения сезонных полевых работ составляет 2602,9 тыс. тонн д.в., в том числе осенних полевых работ – 820,6 тыс. тонн д.в.

По оперативной информации на 8 августа 2016 г., с начала года сельскохозяйственными товаропроизводителями приобретено 1928,6 тыс. тонн д.в. минеральных удобрений, что на 186,8 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2015 году.

Накопленные ресурсы минеральных удобрений (с учетом остатков 2015 года) составляют 2162,8 тыс. тонн д.в., или на 217,0 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2015 году.

По состоянию на указанную дату, средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений с учетом НДС, тары, транспортных и дистрибьюторских затрат составляет: аммиачной селитры – 14688 руб./т. (+2% по сравнению с соответствующей датой 2015 г.), карбамида – 19153 руб./т. (+0,1%), калия хлористого – 15329 руб./т. (+21%), азофоски – 22705 руб./т. (+9%), аммофоса – 30740 руб./т. (+16%).

### **Наличие и готовность сельскохозяйственной техники**

По состоянию на 8 августа 2016 г., у сельхозтоваропроизводителей имелось 455,5 тыс. ед. тракторов, 125,3 тыс. ед. зерноуборочных комбайнов и 18,5 тыс. ед. кормоуборочных комбайнов. На указанную дату наличие тракторов по сравнению с 2015 г. сократилось на 1,5%, зерноуборочных комбайнов – на 0,4%, кормоуборочных комбайнов – на 4,8 процента.

Готовность тракторов в среднем по Российской Федерации составляет 93,5% (в 2015 г. – 92,3%), зерноуборочных комбайнов – 90,9% (91,7%), кормоуборочных комбайнов – 89,5% (90,2%).

Наиболее высокий уровень готовности тракторов отмечается у сельскохозяйственных товаропроизводителей Южного (96,9%) и Дальневосточного (95,8%) федеральных округов.

### **Животноводство**

За январь-июль 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, произведено 7,3 млн. тонн скота и птицы на убой в живой массе, что на 5,9% больше, чем в 2015 году. Производство на убой свиней увеличилось на 12,2%, птицы – на 4,6%, овец и коз – на 2,8%, производство крупного рогатого скота сократилось на 0,3 процента.

Производство молока составило более 18,4 млн. тонн (100,0% к 2015 г.), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 9,0 млн. тонн (101,9%) при среднем надое на одну корову 3552 кг, что больше 2015 г. на 154 кг или 4,5 процента.

Производство яиц увеличилось по сравнению с 2015 годом на 2,4% и составило 25,7 млрд. штук. Средняя яйценоскость в сельхозорганизациях сохранилась на уровне прошлого года (180 штук).

На 1 августа 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота 19,8 млн. голов (97,9% к соответствующей дате 2015 г.), в том числе коров – 8,4 млн. голов (98,0%); поголовье свиней составило 23,6 млн. голов (107,2%), овец и коз – 27,7 млн. голов (99,4%), птицы (в сельхозорганизациях) – 435,6 млн. голов (101,3%).

### **Кредитование сезонных полевых работ**

По данным крупных финансовых организаций, кредитующих отрасль, объем кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 4 августа 2016 г., составил

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 169980,5 млн.рублей или 118,7% к соответствующей дате 2015 г., в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 111706,2 млн.рублей (119,9%), ПАО Сбербанк – 58274,3 млн.рублей (116,5%).

### **О финансовом обеспечении сельхозтоваропроизводителей**

Федеральным законом от 14 декабря 2015 г. № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год» на государственную поддержку сельскохозяйственного производства в 2016 г. предусмотрены субсидии в объеме 172749,0 млн. рублей; на 31 июля 2016 г. доведено лимитов бюджетных обязательств на лицевые счета по переданным полномочиям, открытым в территориальных органах Федерального казначейства, 152557,0 млн. рублей, кассовый расход составил 105160,1 млн. рублей (68,9% доведенного лимита).

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

В январе-июне 2016 г. сохранилась положительная динамика производства в пищевой и перерабатывающей промышленности. Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака составил 102,8% против 102,0% за тот же период 2015 г., в том числе мяса и мясopодуKтов – 104,6%, молочных продуктов – 102,0%, продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуKтов – 102,2%, растительных и животных масел и жиров – 104,4%, продуктов переработки и консервирования картофеля, фруктов, овощей – 107,7%, напитков – 100,4%, табачных изделий – 112,6 процента.

Объемы производства скота и птицы на убой, а также молока в сельскохозяйственных организациях, являющихся основными поставщиками сырья на переработку, оказывают определенное влияние на работу перерабатывающих предприятий. По сравнению с 2015 г. выросли объемы производства мяса и субпродуктов (на 8,6%), мясных полуфабрикатов (на 5,8%), цельномолочной продукции (на 2,8%), сыров и сырных продуктов (на 3,9%), продуктов молочных сгущенных (на 1,2%).

Сохранились высокие темпы производства плодоовощной продукции замороженной (120,3%), картофеля переработанного и консервированного (104,6%), масла растительного (101,5%), плодоовощных консервов (105,5%), кондитерских изделий (103,2%), круп (104,3%), папирос и сигарет (112,5%).

Незначительно изменилось производство муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них (100,0%), минеральной воды (100,2%), майонеза и соусов (100,9%), маргариновой продукции (100,9%).

В то же время снижены объемы выработки сахара-песка (на 41,8%), колбасных изделий (на 4,3%), консервов мясных (на 9,3%), хлеба и хлебобулочных изделий (на 2,3%), масла сливочного (на 3,1%), макаронных изделий (на 1,9%).

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

По оперативным данным Федеральной таможенной службы, в январе-июне 2016 г. в Российскую Федерацию ввезено продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья на 11709,8 млн. долл. США или на 7,8% меньше, чем в январе-июне 2015 г., когда его было импортировано на 12705,6 млн. долл. США.

В товарной структуре импорта доля продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-июне 2016 г. увеличилась по сравнению с январем-июнем 2015 г. на 0,3 процентных пункта и составила 14,7 процента.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

По сравнению с 2015 г. возросли физические объемы импортных закупок мяса свежего и мороженого (на 1,7%), молока и сливок сгущенных (на 10,3%), масла сливочного (на 6,7%), кофе (на 10,8%), изделий и консервов из мяса (на 2,5%), сахара белого (на 18,3%), какао-бобов (на 10,1%), алкогольных напитков (на 5,5%), табачных изделий (в 1,8 раза), зерновых культур (на 11,2%), продуктов, содержащих какао (на 1,0%).

Сократился ввоз мяса птицы (на 11,1%), цитрусовых (на 7,9%), чая (на 4,2%), сахара-сырца (в 2,3 раза), рыбы свежей и мороженой, филе рыб (на 8,9%).

По некоторым позициям произошел рост средних контрактных цен продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья. Наибольший рост контрактных цен отмечен на рыбу свежую и мороженую, филе рыб (на 1,7%) и какао-бобы (на 1,3%) и сахар-сырец (3,8%).

Экспорт продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-июне 2016 г. составил 7308,7 млн. долл. США, что на 4,2% больше, чем в январе-июне 2015 г. Объемы экспортных поставок пшеницы и меслина при этом увеличились в 1,7 раза, водки – на 24,6 процента.

<http://mcx.ru/documents/document/show/15381.htm>

### 14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

Виктор Сергеев, председатель Кубанской ассоциации крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов (АККОР), отметил, что на юге страны свободной земли почти не осталось. При этом спекулянтов на рынке тоже практически нет, вся земля покупается

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков или берется в аренду непосредственно фермерами и сельхозпредприятиями. Поэтому ее стоимость аграрий назвал вполне реальной, а не разогретой искусственно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

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

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

## 17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

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

#### 17.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

количественные  
качественные.

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

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

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

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

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

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

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

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



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Пензенская область, с.Подгорное	Участки находятся 1-я линия трассы М5, не далеко от АЗС. К участкам имеется асфальтированный-официальный заезд с трассы. Свет ,газ, вода рядом. Документы в наличие(в собственности) НЕ АРЕНДА!!!!!!!. Один участок 8200 кв.м., второй 33416 кв.м. Св-ва 2 шт. на оба участка.	41 600	500 000	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_snt_dnp_77_2270845">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_snt_dnp_77_2270845</a>
2	Пензенская область, Кузнецкий район	Обрабатываемая пашня 6,8 га вдоль трассы М5 напротив с. Каменка два собственника	68 000	680 000	<a href="https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_ga_snt_dnp_652539636">https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_ga_snt_dnp_652539636</a>
3	Пензенская область, Спасский район, Спасск	Участок 43 Га с/х назначения вдоль автодороги Урал М5 Москва-Самара первая линия примыкает к селу Веденяпино Спасского р-на Пензенской обл.	430 000	3 000 000	<a href="https://penza.cian.ru/sale/suburban/153740934/">https://penza.cian.ru/sale/suburban/153740934/</a>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:**

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

**Торг.** Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -30% для земель с/х назначения в Пензенской области...

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

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

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

Таблица 13.

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

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

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

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

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

где  $C_i$  - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 14.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		500 000	680 000	3 000 000
Общая площадь	кв.м.	1 887 992	41 600	68 000	430 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		12,02	10,00	6,98
Корректировки	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
<b>Имущественные права</b>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12,0	10,0	7,0
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12,0	10,0	7,0
<b>Условия продажи</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12,0	10,0	7,0
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12,0	10,0	7,0
<b>Уторговывание</b>					
Корректировка	%		-30	-30	-30
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,4	7,0	4,9

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Местоположение		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,4	7,0	4,9
<b>назначение земель</b>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,4	7,0	4,9
<b>Физические характеристики:</b>					
<b>Корректировка на различие в площади земельного участка</b>	кв.м.	1 887 992	41 600	68 000	430 000
Корректировка	%		<b>-26%</b>	<b>-22%</b>	<b>-11%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,2	5,4	4,3
Корректировка	%		0	0	0
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		<b>6,2</b>	<b>5,4</b>	<b>4,3</b>
<i>Для выводов:</i>					
Коэффициент вариации		17,68%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		5,8	4,6	2,6
в % от первонач. величины		132,0%	48%	46%	38%
		0,5	0,52	0,54	0,62
Весовой коэффициент		<b>100,0%</b>	<b>32%</b>	<b>33%</b>	<b>35%</b>
<b>Стоимость за ед. общей площади</b>	руб./кв.м.	<b>5,30</b>	2,00	1,79	1,50

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 5,30 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **390 248 041,80 руб.**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Адрес участка	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб..
1	58:16:0810101:53	1 554 107	Пензенская область, примерно в 2050 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	8 236 767,10
2	58:16:0810101:54	4 017 118	Пензенская область, примерно в 3000 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	21 290 725,40
3	58:16:0810101:55	2 042 221	Пензенская область, примерно в 2100 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	10 823 771,30
4	58:16:0810101:56	2 451 660	Пензенская область, примерно в 2450 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	12 993 798,00
5	58:16:0810101:57	1 989 796	Пензенская область, примерно в 2700 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	10 545 918,80
6	58:16:0811001:10	2 835 489	Пензенская область, примерно в 3200 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	15 028 091,70

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

7	58:16:0811001:4	1 303 050	Пензенская область, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	6 906 165,00
8	58:16:0811001:9	489 559	Пензенская область, примерно в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	2 594 662,70
9	58:16:0830401:121	1 148 394	примерно в 8580 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	6 086 488,20
10	58:16:0830401:122	952 118	Примерно в 8330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	5 046 225,40
11	58:16:0830401:123	933 617	примерно в 8270,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	4 948 170,10
12	58:16:0830401:124	264 059	Примерно в 9670 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	1 399 512,70
13	58:16:0830401:125	6 360 085	примерно в 9700 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	33 708 450,50
14	58:16:0830401:126	3 411 340	примерно в 8430 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	18 080 102,00
15	58:16:0830402:247	2 199 336	примерно в 780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	11 656 480,80
16	58:16:0830402:248	1 544 673	примерно в 1544673 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	8 186 766,90
17	58:16:0830402:249	1 517 576	примерно в 3130 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	8 043 152,80
18	58:16:0830402:250	3 005 025	примерно в 4140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	15 926 632,50
19	58:16:0830402:251	916 533	примерно в 5930 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	4 857 624,90
20	58:16:0830402:252	1 142 734	примерно в 7050,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	6 056 490,20
21	58:16:0830402:253	1 540 615	примерно в 7440 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	8 165 259,50
22	58:16:0830402:254	924 933	примерно в 7140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	4 902 144,90
23	58:16:0830402:255	555 000	примерно в 7780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	2 941 500,00
24	58:16:0830402:256	250 972	примерно в 5330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	1 330 151,60
25	58:16:0830601:86	989 890	примерно в 122290 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	5 246 417,00
26	58:16:0830601:87	900 100	примерно в 14410 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	4 770 530,00
27	58:16:0830701:186	612 301	Пензенская область, примерно в 4750 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	3 245 195,30
28	58:16:0830701:187	252 785	Пензенская область, примерно в 8350 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	1 339 760,50
29	58:16:0830701:188	374 958	Пензенская область, примерно в 6580 м по направлению на запад	1 987 277,40

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	
30	58:16:0830701:189	109 066	Пензенская область, примерно в 7760 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	578 049,80
31	58:16:0830701:190	39 306	Пензенская область, примерно в 10020 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	208 321,80
32	58:16:0830701:191	369 003	Пензенская область, примерно в 9830 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	1 955 715,90
33	58:16:0830701:192	489 446	Пензенская область, примерно в 4390 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	2 594 063,80
34	58:16:0830701:193	12 636 880	Пензенская область, примерно в 5550 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	66 975 464,00
35	58:16:0830701:194	4 072 292	Пензенская область, примерно в 1300 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	21 583 147,60
36	58:16:0830701:195	1 079 054	Пензенская область, примерно в 1710 м по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	5 718 986,20
37	58:16:0840101:33	7 701 615	Пензенская область, примерно в 8950 по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Большой Вяяс, ул. Базарная, 36	40 818 559,50
38	58:16:0840101:34	249 000	участок находится примерно в 700 м. по направлению на северо-запад от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. София, ул. Заречная, д.25	1 319 700,00
39	58:16:0840601:41	406 000	участок находится примерно в 2000 м. по направлению на восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. Лесной Вяяс, ул. Набережная, д.64	2 151 800,00

## 17.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

• Верхний уровень – рыночная стоимость;

• Промежуточный уровень – критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

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

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

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

-какой из них важнее или имеет большее воздействие;

-какой из них более вероятен.

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

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



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

**Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:  
земельных участков общей площадью 73 631 706 кв.м., расположенных в Лунинском районе  
Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:**

**390 248 041,80 рублей**

**(Триста девяносто миллионов двести сорок восемь тысяч сорок один рубль 80 копеек)**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Адрес участка	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:16:0810101:53	1 554 107	Пензенская область, примерно в 2050 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	8 236 767,10	8 236 767,10
2	58:16:0810101:54	4 017 118	Пензенская область, примерно в 3000 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	21 290 725,40	21 290 725,40
3	58:16:0810101:55	2 042 221	Пензенская область, примерно в 2100 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	10 823 771,30	10 823 771,30
4	58:16:0810101:56	2 451 660	Пензенская область, примерно в 2450 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	12 993 798,00	12 993 798,00
5	58:16:0810101:57	1 989 796	Пензенская область, примерно в 2700 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина,42	10 545 918,80	10 545 918,80
6	58:16:0811001:10	2 835 489	Пензенская область, примерно в 3200 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	15 028 091,70	15 028 091,70
7	58:16:0811001:4	1 303 050	Пензенская область, примерно в 2800 м по направлению на юго-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина, 42	6 906 165,00	6 906 165,00
8	58:16:0811001:9	489 559	Пензенская область, примерно в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Танеевка, ул. Украина,42	2 594 662,70	2 594 662,70
9	58:16:0830401:121	1 148 394	примерно в 8580 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс	6 086 488,20	6 086 488,20
10	58:16:0830401:122	952 118	Примерно в 8330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс	5 046 225,40	5 046 225,40
11	58:16:0830401:123	933 617	примерно в 8270,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс	4 948 170,10	4 948 170,10
12	58:16:0830401:124	264 059	Примерно в 9670 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс	1 399 512,70	1 399 512,70
13	58:16:0830401:125	6 360 085	примерно в 9700 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс	33 708 450,50	33 708 450,50
14	58:16:0830401:126	3 411 340	примерно в 8430 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вясс	18 080 102,00	18 080 102,00

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

15	58:16:0830402:247	2 199 336	примерно в 780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	11 656 480,80	11 656 480,80
16	58:16:0830402:248	1 544 673	примерно в 1544673 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	8 186 766,90	8 186 766,90
17	58:16:0830402:249	1 517 576	примерно в 3130 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	8 043 152,80	8 043 152,80
18	58:16:0830402:250	3 005 025	примерно в 4140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	15 926 632,50	15 926 632,50
19	58:16:0830402:251	916 533	примерно в 5930 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	4 857 624,90	4 857 624,90
20	58:16:0830402:252	1 142 734	примерно в 7050,0 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	6 056 490,20	6 056 490,20
21	58:16:0830402:253	1 540 615	примерно в 7440 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	8 165 259,50	8 165 259,50
22	58:16:0830402:254	924 933	примерно в 7140 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	4 902 144,90	4 902 144,90
23	58:16:0830402:255	555 000	примерно в 7780 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	2 941 500,00	2 941 500,00
24	58:16:0830402:256	250 972	примерно в 5330 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Лунинский район, с. Лесной Вьясс	1 330 151,60	1 330 151,60
25	58:16:0830601:86	989 890	примерно в 122290 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	5 246 417,00	5 246 417,00
26	58:16:0830601:87	900 100	примерно в 14410 м. по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Лесной Вьясс	4 770 530,00	4 770 530,00
27	58:16:0830701:186	612 301	Пензенская область, примерно в 4750 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	3 245 195,30	3 245 195,30
28	58:16:0830701:187	252 785	Пензенская область, примерно в 8350 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	1 339 760,50	1 339 760,50
29	58:16:0830701:188	374 958	Пензенская область, примерно в 6580 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	1 987 277,40	1 987 277,40
30	58:16:0830701:189	109 066	Пензенская область, примерно в 7760 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	578 049,80	578 049,80
31	58:16:0830701:190	39 306	Пензенская область, примерно в 10020 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	208 321,80	208 321,80
32	58:16:0830701:191	369 003	Пензенская область, примерно в 9830 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	1 955 715,90	1 955 715,90
33	58:16:0830701:192	489 446	Пензенская область, примерно в 4390 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	2 594 063,80	2 594 063,80
34	58:16:0830701:193	12 636 880	Пензенская область, примерно в 5550 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	66 975 464,00	66 975 464,00
35	58:16:0830701:194	4 072 292	Пензенская область, примерно в 1300 м по направлению	21 583 147,60	21 583 147,60

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13		
36	58:16:0830701:195	1 079 054	Пензенская область, примерно в 1710 м по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Казачья Пелетьма, ул. Школьная, 13	5 718 986,20	5 718 986,20
37	58:16:0840101:33	7 701 615	Пензенская область, примерно в 8950 по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Лунинский район, с. Большой Вясс, ул. Базарная, 36	40 818 559,50	40 818 559,50
38	58:16:0840101:34	249 000	участок находится примерно в 700 м. по направлению на северо-запад от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. София, ул. Заречная, д.25	1 319 700,00	1 319 700,00
39	58:16:0840601:41	406 000	участок находится примерно в 2000 м. по направлению на восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лунинский, с. Лесной Вясс, ул. Набережная, д.64	2 151 800,00	2 151 800,00

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 (PCO).

Оценщик

Зотов В.А.



01 марта 2017 г.

### 19. Список используемой литературы.

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

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

## 20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование																																								
1	<p>Свидетельства о государственной регистрации права:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">58 АБ № 663125 от 24.07.2014 г.</td> <td style="width: 50%; border: none;">58 АБ № 663145 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663126 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663146 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663127 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663147 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663128 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663148 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663129 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663149 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663130 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663150 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663131 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663151 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663132 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663152 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663133 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663153 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663134 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663154 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663135 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663155 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663136 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663156 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663137 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663157 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663138 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663158 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663139 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663159 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663140 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663160 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663141 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663161 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663142 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663162 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663143 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;">58 АБ № 663163 от 24.07.2014 г.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58 АБ № 663242 от 24.07.2014 г.</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	58 АБ № 663125 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663145 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663126 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663146 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663127 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663147 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663128 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663148 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663129 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663149 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663130 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663150 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663131 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663151 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663132 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663152 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663133 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663153 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663134 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663154 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663135 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663155 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663136 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663156 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663137 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663157 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663138 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663158 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663139 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663159 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663140 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663160 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663141 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663161 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663142 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663162 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663143 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663163 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663242 от 24.07.2014 г.	
58 АБ № 663125 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663145 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663126 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663146 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663127 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663147 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663128 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663148 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663129 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663149 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663130 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663150 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663131 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663151 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663132 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663152 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663133 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663153 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663134 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663154 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663135 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663155 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663136 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663156 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663137 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663157 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663138 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663158 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663139 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663159 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663140 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663160 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663141 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663161 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663142 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663162 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663143 от 24.07.2014 г.	58 АБ № 663163 от 24.07.2014 г.																																								
58 АБ № 663242 от 24.07.2014 г.																																									

## 21. Перечень документов Оценщика.

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

**Приложение 1**

**Аналоги.**

# ООО «Сэнтрал Групп»

## отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Надежный | <https://penza.olan.ru/sale/suburban/753740934/>

коммерческая земля

### Пензенская область, Спасский район, Спасск

Показать на карте

**3 000 000 руб.**  
69 768 руб. за га

Следить за изменением цены

+7 937 448-88-34  
Пожалуйста, скажите, что нашёл это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	45 га
Категория земли:	сельхоз. назначения (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	сельскохозяйственное использование (изменение возможно)
Инвесторскат:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка
Тас:	по границе участка
Водоснабжение:	по границе участка
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Участок 45 Га вдоль автодороги: Урал М5 Москва-Самара первая линия примыкает к селу Водянилово Спасского р-на Пензенской обл. сделано расширение дороги с разгонными.



Всё объявления в Кузнецке / Недвижимость / Земельные участки / Продажи / Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП) | В каталоге | Следующие →

### Участок 6.8 га (СНТ, ДНП)

№ 852539636, размещено 16 января в 15:19 ⇒ 1261 (+3)

680 000 €

В 964 872-77-85

Написать сообщение

Продвещ: Владимир Подвержин  
№ в Авто с октября 2013

Адрес: Пензенская область, Кузнецк, Пензенская обл Кузнецкий район



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

Адрес: Пензенская область, Кузнецк, Пензенская обл Кузнецкий район  
[Посмотреть карту](#)

Обработываемая пашня 6,8 га вдоль трассы М5 напротив с. Каменка два собственника

Надежный | [https://www.avito.ru/penza/zemelnnye\\_uchastki/uchastok\\_4.16\\_ga\\_snt\\_dnp\\_772270845](https://www.avito.ru/penza/zemelnnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_snt_dnp_772270845)

Импортировано из: Интернет-магазин | Яндекс | 5 Контакты | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru - инт...

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


В каталог Следующее

### ☆ Участок 4.16 га (СНТ, ДНП)

№ 772270845, размещено 20 января в 10:01 = 538 (из)

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 63 км; Площадь: 416 сот.

Адрес: Пенза, с/дворное [Скрыть карту](#)



Участки находятся 1-я линия трассы М5 не далеко от АЭС. К участкам имеется асфальтированный-официальный заезд с трассы. Свет, газ, вода рядом. Документы в наличии (в собственности) **НЕ АРЕНДА!!!!!!**. Один участок 6200 кв.м., второй 33416 кв.м. С-в-в 2 шт.на оба участка. Отдельно участки не продаются. Только вместе.

~ 500 000 ₽

8 987 503-45-37

[Написать сообщение](#)

Агентство  
Частник  
Подтвержден  
На Авито с февраля 2015

Контактное лицо  
**Марина**

Адрес:  
Пензенская область, Пенза, с/дворное

**ПОКУПАЙТЕ  
НА  
WILDBERRIES**

wildberries.ru

Все покупки моды на Wildberries.

Бесплатная доставка и



**Приложение 2**

**Документы оценщика.**



Форма № 

Р	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

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

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

Основной государственный регистрационный номер 

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


01      декабря      2010      за государственным регистрационным номером  
(число)      (месяц прописью)      (год)

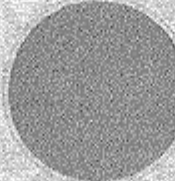
9	1	0	7	7	4	8	4	8	0	1	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

  
Ил'ина Т. В.  
(подпись, ФИО)

  
МШ

 серия 77 № 013305950

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



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

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

20.03.2010 № Н-16/31

На № \_\_\_\_\_

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

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

*Романичева С.Г.*

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





**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

16.02.2016 № 07-01040/16

на № 1239/316-ЮТ от 15.02.2016

Исполнительному директору  
Общероссийской общественной  
организации «Российское общество  
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 50 экземплярах  
экз. № 35



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFREA)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(EGVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

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

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

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

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич


*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.  
Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«11» апреля 2016г., регистрационный № 009832  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано «11» апреля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020804 \*

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)  
Росси́я, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, корп. 1, тел. (495) 921 2000, факс: (495) 223-9202,  
ИНН 77/17115093, КПП 775001001, ОГРН 5027739031002  
Лицензия: СЛ № 3487, СЛ № 3487, ОС № 3487-03, ОС № 3487-04, ОС № 3487-05 от 13 октября 2015г.

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

г. Москва

«23» марта 2016 г.

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

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

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

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

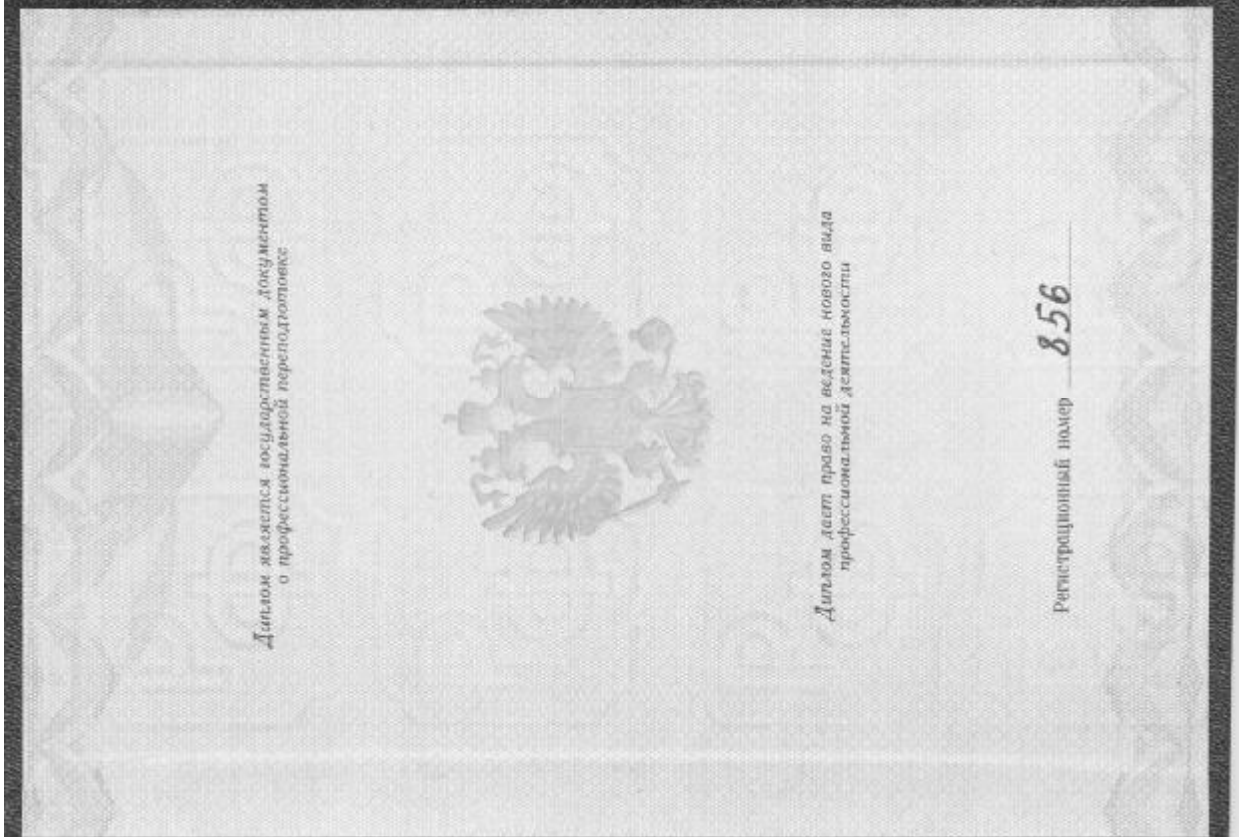
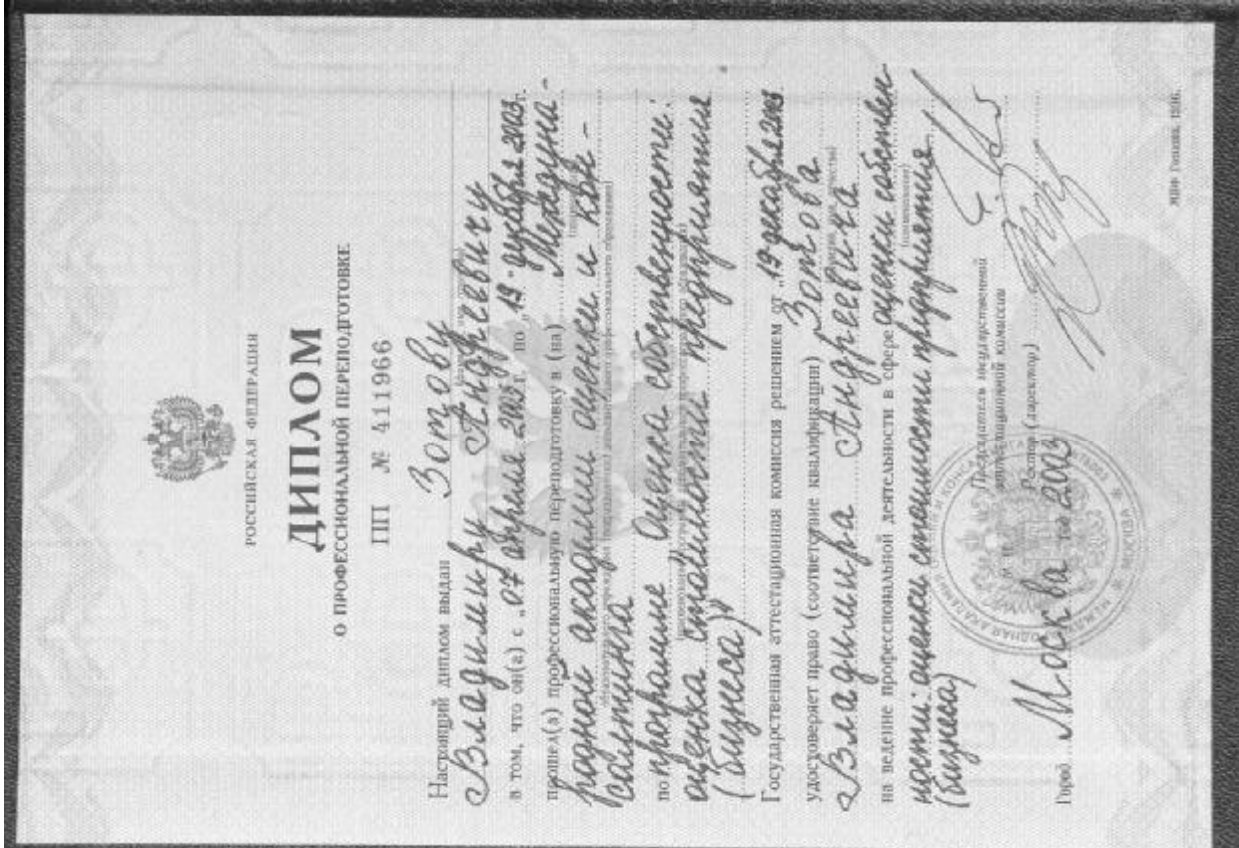
Коммерческий директор / Е.В. Епишина

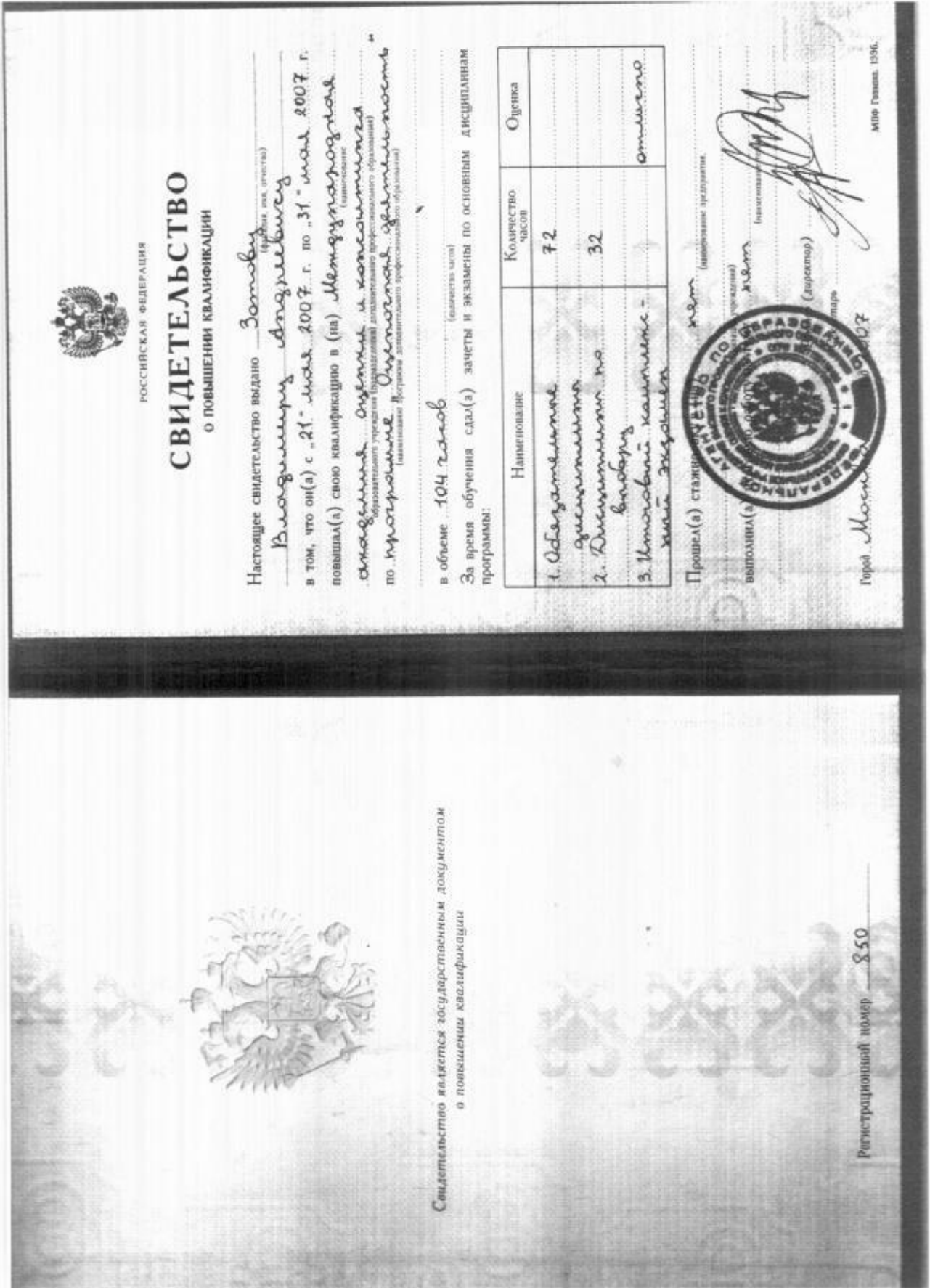
Подпись / Зотов В.А.

м.п.









**Приложение 3**

**Документы Заказчика.**









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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО**  
**ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "24" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор мены от 19.05.2014 №19

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1989796 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, примерно в 2700 по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Луицкий район, с.Танеевка, ул. Украина,42

Кадастровый (или условный) номер: 58:16:0810101-57

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2014 года сделана запись регистрации № 58-58-33/003/2014-679

Регистратор  Сукочков Р. М.  
м.п.  (подпись)

58 АБ № 663129 













































































