

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R1751,
срок страхования с «21» мая 2017 г. по «20» мая 2018 г.



ОТЧЕТ № 65/09/17-3/Б

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 сентября 2017 г.

Дата составления отчета: 01 сентября 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

Место нахождения: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1.
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 № 764 от 17 августа 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков, общей площадью 39 123 000 кв.м., расположенных в Каменском 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 сентября 2017 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б 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)»¹;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»²;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»³;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»⁴;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет».
- 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 39 123 000 кв.м., расположенных в Каменском районе Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2017 составляет:

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

266 036 400 рублей

(Двести шестьдесят шесть миллионов тридцать шесть тысяч четыреста) руб.

Справедливая стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 39 123 000 кв.м., расположенных в Каменском районе

Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2017 составляет:

266 036 400 рублей

(Двести шестьдесят шесть миллионов тридцать шесть тысяч четыреста) руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:10:0650702:73	Пензенская область, Каменский район, примерно в 3,5 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 268 402	29 025 133,60	29 025 133,60
2	58:10:0650702:74	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,6 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	125 214	851 455,20	851 455,20
3	58:10:0660302:31	Пензенская область, Каменский район, примерно в 7190 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	970 000	6 596 000,00	6 596 000,00
4	58:10:0690201:11	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,5 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	261 115	1 775 582,00	1 775 582,00
5	58:10:0000000:134	Пензенская область, Каменский район, спк "КАЗАНСКИЙ", в 4 км. по направлению на юго-запад от ориентира: Каменский район, с. Казанская Арчада, ул. Зеленая д. 11	5 049 000	34 333 200,00	34 333 200,00
6	58:10:0690303:73	Пензенская область, Каменский район, примерно 4850 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	636 000	4 324 800,00	4 324 800,00
7	58:10:0690201:14	Пензенская область, Каменский район, примерно 4,2 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	520 735	3 540 998,00	3 540 998,00
8	58:10:0690201:13	Пензенская область, Каменский район, примерно 5,1 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 683 252	18 246 113,60	18 246 113,60
9	58:10:0690201:12	Пензенская область, Каменский район, примерно 4 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 320 408	15 778 774,40	15 778 774,40
10	58:10:0690204:11	Пензенская область, Каменский район, примерно 5550 м. по направлению на восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 708 000	11 614 400,00	11 614 400,00
11	58:10:0690201:10	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,1 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	1 614 958	10 981 714,40	10 981 714,40
12	58:10:0690201:9	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,2 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 256 429	15 343 717,20	15 343 717,20
13	58:10:0690201:8	Пензенская область, Каменский район, примерно 3 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 301 487	29 250 111,60	29 250 111,60
14	58:10:0690303:79	Пензенская область, Каменский район, примерно 4080 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	276 000	1 876 800,00	1 876 800,00
15	58:10:0690303:78	Пензенская область, Каменский район, примерно 4330 м. по направлению на юго-восток от	1 456 000	9 900 800,00	9 900 800,00

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

		ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14			
16	58:10:0690303:77	Пензенская область, Каменский район, примерно 6570 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 833 000	19 264 400,00	19 264 400,00
17	58:10:0690303:76	Пензенская область, Каменский район, примерно 4880 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	3 123 000	21 236 400,00	21 236 400,00
18	58:10:0690303:75	Пензенская область, Каменский район, примерно 3100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 605 000	17 714 000,00	17 714 000,00
19	58:10:0690303:72	Пензенская область, Каменский район, примерно 5470 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 485 000	10 098 000,00	10 098 000,00
20	58:10:0690303:74	Пензенская область, Каменский район, примерно 4100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	630 000	4 284 000,00	4 284 000,00

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

01 сентября 2017 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	7
2.	<i>Задание на оценку.</i>	9
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	13
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	14
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	15
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	16
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	18
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	20
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	21
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов</i>	21
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	22
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	22
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	24
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки</i>	24
14.	<i>Анализ рынка</i>	35
14.1.	<i>Макроэкономический анализ</i>	35
14.2.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года</i> 38	
14.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации</i>	41
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	43
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	44
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	46
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	46
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	46
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	46
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	54
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	55
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	57
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	58
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	58

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б 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 Каменском районе Пензенской области			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м
	1	58:10:0650702:73	Пензенская область, Каменский район, примерно в 3,5 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 268 402
	2	58:10:0650702:74	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,6 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	125 214
	3	58:10:0660302:31	Пензенская область, Каменский район, примерно в 7190 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	970 000
	4	58:10:0690201:11	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,5 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	261 115
	5	58:10:0000000:134	Пензенская область, Каменский район, спк "КАЗАНСКИЙ", в 4 км. по направлению на юго-запад от ориентира: Каменский район, с. Казанская Арчада, ул. Зеленая д. 11	5 049 000
	6	58:10:0690303:73	Пензенская область, Каменский район, примерно 4850 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	636 000
	7	58:10:0690201:14	Пензенская область, Каменский район, примерно 4,2 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	520 735
	8	58:10:0690201:13	Пензенская область, Каменский район, примерно 5,1 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 683 252
	9	58:10:0690201:12	Пензенская область, Каменский район, примерно 4 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 320 408
	10	58:10:0690204:11	Пензенская область, Каменский район, примерно 5550 м. по направлению на восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 708 000
	11	58:10:0690201:10	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,1 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	1 614 958
	12	58:10:0690201:9	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,2 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 256 429
	13	58:10:0690201:8	Пензенская область, Каменский район, примерно 3 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 301 487
	14	58:10:0690303:79	Пензенская область, Каменский район, примерно 4080 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	276 000
	15	58:10:0690303:78	Пензенская область, Каменский район, примерно 4330 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 456 000
	16	58:10:0690303:77	Пензенская область, Каменский район, примерно 6570 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 833 000
	17	58:10:0690303:76	Пензенская область, Каменский район, примерно 4880 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	3 123 000
	18	58:10:0690303:75	Пензенская область, Каменский район, примерно 3100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 605 000
	19	58:10:0690303:72	Пензенская область, Каменский район, примерно 5470 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 485 000
20	58:10:0690303:74	Пензенская область, Каменский район, примерно 4100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	630 000	

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Назначение	Сельскохозяйственное
------------	----------------------

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 764 от 17 августа 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 сентября 2017 года
Срок проведения оценки	01 сентября 2017 года
Дата составления отчета	01 сентября 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ⁵
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 65/09/17-3/Б

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 Ассоциации «СРО «Экспертный совет»; 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	266 036 400
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	266 036 400 руб. (Двести шестьдесят шесть миллионов тридцать шесть тысяч четыреста)	

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б 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 № 764 от 17 августа 2017 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Каменском районе Пензенской области			
	№ п/п	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1	58:10:0650702:73	Пензенская область, Каменский район, примерно в 3,5 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 268 402
	2	58:10:0650702:74	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,6 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	125 214
	3	58:10:0660302:31	Пензенская область, Каменский район, примерно в 7190 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	970 000
	4	58:10:0690201:11	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,5 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	261 115
	5	58:10:0000000:134	Пензенская область, Каменский район, спк "КАЗАНСКИЙ", в 4 км. по направлению на юго-запад от ориентира: Каменский район, с. Казанская Арчада, ул. Зеленая д. 11	5 049 000
	6	58:10:0690303:73	Пензенская область, Каменский район, примерно 4850 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	636 000
	7	58:10:0690201:14	Пензенская область, Каменский район, примерно 4,2 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	520 735
	8	58:10:0690201:13	Пензенская область, Каменский район, примерно 5,1 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 683 252
	9	58:10:0690201:12	Пензенская область, Каменский район, примерно 4 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 320 408
	10	58:10:0690204:11	Пензенская область, Каменский район, примерно 5550 м. по направлению на восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 708 000
	11	58:10:0690201:10	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,1 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	1 614 958
	12	58:10:0690201:9	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,2 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 256 429
	13	58:10:0690201:8	Пензенская область, Каменский район, примерно 3 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 301 487
	14	58:10:0690303:79	Пензенская область, Каменский район, примерно 4080 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	276 000
	15	58:10:0690303:78	Пензенская область, Каменский район, примерно 4330 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 456 000
	16	58:10:0690303:77	Пензенская область, Каменский район, примерно 6570 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 833 000
	17	58:10:0690303:76	Пензенская область, Каменский район, примерно 4880 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	3 123 000
	18	58:10:0690303:75	Пензенская область, Каменский район, примерно 3100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 605 000
	19	58:10:0690303:72	Пензенская область, Каменский район, примерно 5470 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 485 000

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	20	58:10:0690303:74	Пензенская область, Каменский район, примерно 4100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	630 000
Назначение	Сельскохозяйственное			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.			
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Каменском р-не Пензенской области, общей площадью 39 123 000 кв.м.			
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»			
Вид определяемой стоимости ¹	Рыночная и справедливая 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 ²	01 сентября 2017 года			
Дата составления отчета	01 сентября 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 Ассоциации «СРО «Экспертный совет»; 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"> 1. 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 			

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	<p>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 style="text-align: center;">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 65/09/17-3/Б
Оцениваемые права	Право собственности ³
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁵

¹ – п. 21 ФСО №1, не указывает максимальное возможное число определяемых видов стоимостей

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

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

- 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.

Расчёт справедливой стоимости обусловлен Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

² - 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков №297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

³ - 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».

⁴ - 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 отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

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

Оценщик



Блохов П.Л.

01 сентября 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 № 65/09/17-3/Б 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	Блохов Павел Леонидович
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentralgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2008 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия» ВСГ № 5400672 от 11 мая 2011 года по специализации «Оценка собственности».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R0862. Страхователь – Блохов Павел Леонидович. Срок страхования с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	6 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 26 июля 2011 г. с Блоховым П.Л.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117, БИК 044525117
	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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки, а так же согласно пункту B2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

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

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельства о государственной регистрации права. Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	Официальный сайт Администрации Каменского района http://www.rkamen.pnzreg.ru/ ; портал Правительства Пензенской области http://www.pnzreg.ru/ ; https://ru.wikipedia.org/ .
Анализ рынка объекта оценки	http://izvestia.ru/news/562261 Министерство сельского хозяйства РФ: http://mcsx.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	www.avito.ru
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород 2016г

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

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

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права:
	58 АБ № 526534 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 549567 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526535 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526548 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526533 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526546 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526545 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526544 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526536 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526538 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 549568 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526543 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526537 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526540 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 526542 от 02.12.2013 г.
	58 АБ № 481301 от 02.12.2013 г.
58 АБ № 526547 от 02.12.2013 г.	
58 АБ № 526550 от 02.12.2013 г.	
58 АБ № 526539 от 02.12.2013 г.	
58 АБ № 526549 от 02.12.2013 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 Ассоциации «СРО «Экспертный совет»,
- 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 Ассоциации «СРО «Экспертный совет», является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «СРО «Экспертный совет».

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 39 123 000 кв.м.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв.м.	Вид права	Субъект права	Свидетельство о государственной регистрации права
1	58:10:0650702:73	Пензенская область, Каменский район, примерно в 3,5 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 268 402	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526534 от 02.12.2013 г.
2	58:10:0650702:74	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,6 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	125 214	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 549567 от 02.12.2013 г.
3	58:10:0660302:31	Пензенская область, Каменский район, примерно в 7190 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	970 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526535 от 02.12.2013 г.
4	58:10:0690201:11	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,5 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	261 115	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526548 от 02.12.2013 г.
5	58:10:0000000:134	Пензенская область, Каменский район, спк"КАЗАНСКИЙ", в 4 км. по направлению на юго-запад от ориентира: Каменский район, с. Казанская Арчада, ул. Зеленая д. 11	5 049 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526533 от 02.12.2013 г.
6	58:10:0690303:73	Пензенская область, Каменский район, примерно 4850 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	636 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526546 от 02.12.2013 г.
7	58:10:0690201:14	Пензенская область, Каменский район, примерно 4,2 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	520 735	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526545 от 02.12.2013 г.
8	58:10:0690201:13	Пензенская область, Каменский район, примерно 5,1 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 683 252	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526544 от 02.12.2013 г.
9	58:10:0690201:12	Пензенская область, Каменский район, примерно 4 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул.	2 320 408	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-	58 АБ № 526536 от 02.12.2013 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

		Школьная, д. 11			Капитальные вложения»	
10	58:10:0690204:11	Пензенская область, Каменский район, примерно 5550 м. по направлению на восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 708 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526538 от 02.12.2013 г.
11	58:10:0690201:10	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,1 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	1 614 958	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 549568 от 02.12.2013 г.
12	58:10:0690201:9	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,2 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 256 429	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526543 от 02.12.2013 г.
13	58:10:0690201:8	Пензенская область, Каменский район, примерно 3 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 301 487	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526537 от 02.12.2013 г.
14	58:10:0690303:79	Пензенская область, Каменский район, примерно 4080 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	276 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526540 от 02.12.2013 г.
15	58:10:0690303:78	Пензенская область, Каменский район, примерно 4330 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 456 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526542 от 02.12.2013 г.
16	58:10:0690303:77	Пензенская область, Каменский район, примерно 6570 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 833 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 481301 от 02.12.2013 г.
17	58:10:0690303:76	Пензенская область, Каменский район, примерно 4880 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	3 123 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526547 от 02.12.2013 г.
18	58:10:0690303:75	Пензенская область, Каменский район, примерно 3100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 605 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526550 от 02.12.2013 г.
19	58:10:0690303:72	Пензенская область, Каменский район, примерно 5470 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 485 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526539 от 02.12.2013 г.
20	58:10:0690303:74	Пензенская область, Каменский район, примерно 4100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	630 000	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	58 АБ № 526549 от 02.12.2013 г.

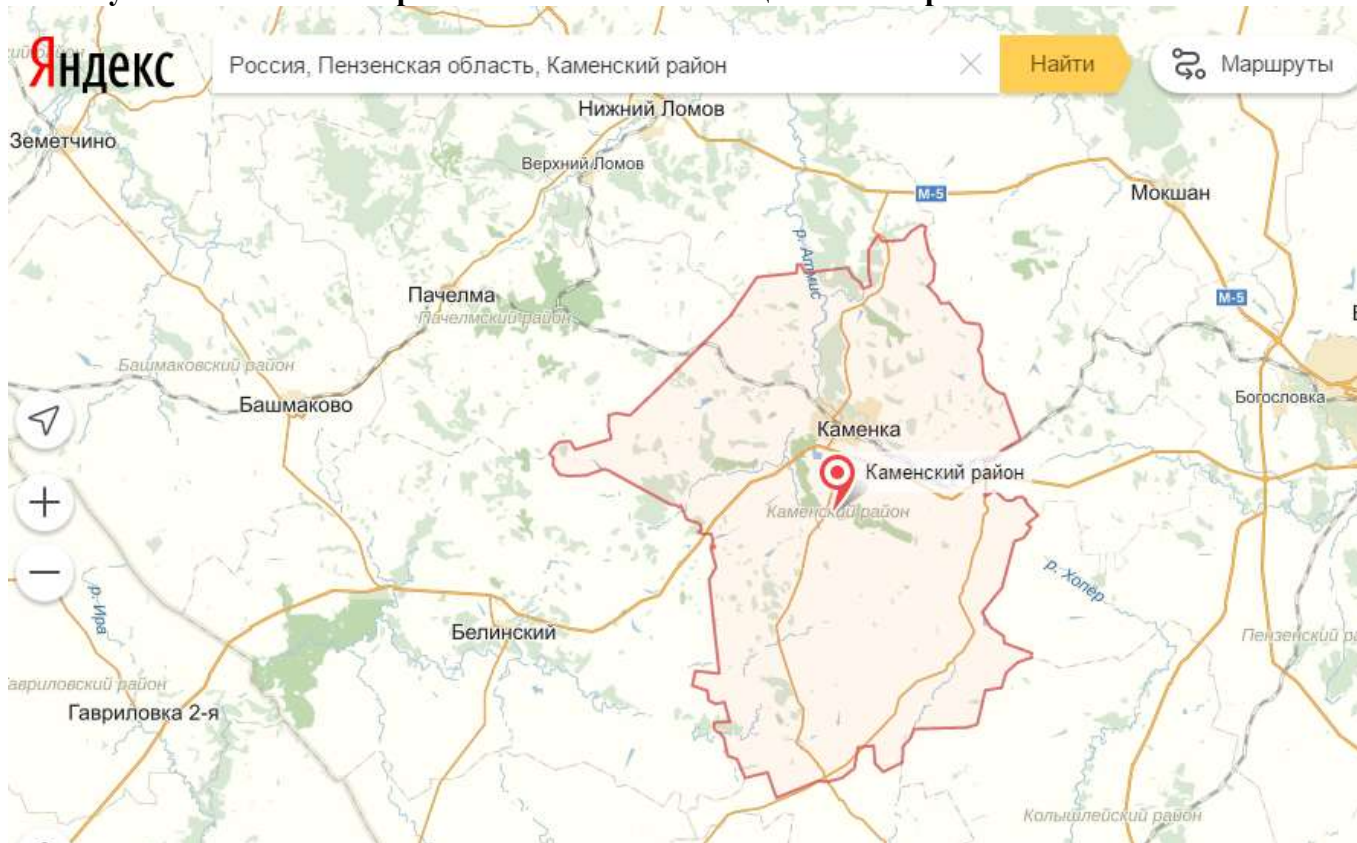
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

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

13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Каменском 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.

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

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

При образовании Пензенской области в её состав были включены: из Тамбовской области — город Пенза, Башмаковский, Беднодемьяновский, Бессоновский, Больше-Вьяский.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков Голицынский, Головинщинский, Городищенский, Земетчинский, Иссинский, Каменский, Керенский, Кондольский, Лунинский, Мокшанский, Наровчатский, Нижне-Ломовский, Пачелмский, Поимский, Свищевский, Соседский, Телегинский, Терновский, Чембарский и Шемышейский районы; из Куйбышевской области — Барановский, Камешкирский, Кузнецкий, Литвиновский, Неверкинский, Николаевский, Николо-Пестровский районы; из Саратовской области — Бековский, Даниловский, Колышлейский, Лопатинский, Мало-Сердобинский, Сердобский, Тамалинский районы. 19 января 1943 года Барановский и Николаевский районы перечислены в состав вновь образуемой Ульяновской области.

Географическое положение

Рельеф

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

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

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

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

Почвы

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

Сельское хозяйство

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
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 Каменского района.

Каменский район находится на Керенско-Чембарской и Сурско- Мокшанской возвышенностях, относящихся к Приволжской возвышенности, в пределах Восточно-европейской равнины. Граничит на севере с Нижнеломовским и Мокшанским районами, а на востоке - с Пензенским, юго-востоке - Колышлейским, на юге - с Сердобским и Бековским, на западе - с Белинским и Пачелмским районами. Преобладающей формой рельефа является: на юге - равнина с высотами до 250 м., на севере местность пониженного характера.

Территория Каменского района расположена на водоразделе рек Волги и Дона. Главными реками района являются Атмис, Кевда, Варезка (Волжский бассейн), Арчада, Б. и М.Чембар (Донской бассейн). В районе протекает 26 рек и речушек. Район находится на территории двух зоографических участков: Вадинского и Хоперского. В лесной и степной зонах района обитают многие виды зверей, птиц, рыб и насекомых. Главные лесные массивы расположены в северной части района. Преобладающими породами являются лиственные. Основными почвами района являются выщелоченные черноземы и тучный чернозем.

Каменский район с востока на запад пересекает Куйбышевская железная дорога. По территории района проходит шоссейная дорога федерального значения «Пенза-Тамбов» (38 км.), областного значения - «Каменка-Вирга», «Каменка-Тамала», «Каменка-Беково». Объекты экономики района соединены дорогами с асфальтовым покрытием. В северной части района с востока на запад проходит нефтепровод «Дружба». В южной части района проходит газопровод «Средняя Азия-Центр» протяженностью 40 км.

Район расположен юго-западнее г.Пензы - областного центра. Протяженность района с севера на юг - 70 км., с запада на восток - 50 км.

Через территорию района проходит железная дорога (Куйбышевское отделение Железной дороги) с двумя железнодорожными станциями и двумя железнодорожными разъездами. Кроме того, проходит автомобильная дорога Пенза-Тамбов.

Территория района составляет 217,4 тысяч га., в том числе 146 тысяч га. пашни. Средний бонитет почвы равен 65 баллам. По агрохимическим показателям почва района характеризуется 94% выщелоченными черноземами тяжелого механического состава. Обеспеченность почвы калием повышена, азотом средне обеспечено, обеспеченность фосфором низкая. Средний гумус 4,7 мг. на 100 г. почвы.

Каменский район создан в 1928 году. В районе проживает 61231 человек, в том числе в городе Каменка 39104 человека. Численность населения в трудоспособном возрасте составляет

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
36176 человек. Более 26,0 тыс. человек населения заняты в экономике района, 14,5 тыс. пенсионеров и инвалидов, дети до 15 лет составляют 8768 человек.

На территории Каменского района находится 12 муниципальных образований с 66 населенными пунктами. Наиболее крупные населенные пункты: г.Каменка, с.Федоровка, с.Анучино, с.Головинщино, с.Варваровка, с.Казанская Арчада, с.Кевдо-Мельситово, с.Кикино, с.Кобылкино, с.Покровская Арчада, с.Мочалейка. Соотношение отдельных национальностей в районе в процентах ко всему населению составляет: русские - 75,9%; татары - 22,6%; мордва - 0,4%; украинцы - 0,3% и прочие - 0,8%.

Каменский район - аграрно-промышленный. В районе действуют 5 крупных и средних сельскохозяйственных предприятия, 23 сельскохозяйственных производственных кооператива, 3 Открытых акционерных общества, 175 крестьянских (фермерских) хозяйств. Сельское хозяйство специализируется на производстве зерна, сахарной свеклы, молока, мяса.

Наиболее значимыми для экономики района и его развития являются ОАО «Атмис-сахар», ОАО «Элеватор», группа компаний «Кувака», Каменский райпищкомбинат, «Каменский маслозавод», ОАО «Студенецкий мукомольный завод».

Составной частью сельскохозяйственного производства на селе являются крестьянско-фермерские хозяйства (КФХ) и личные подсобные хозяйства (ЛПХ). Доля ЛПХ в общем объеме производства молока района составляет - 68,5%, мяса - 88,8%. Жителям района для поддержки занятых личным подсобным хозяйством предоставляется льготное кредитование, ведется работа по обеспечению всеми видами кормов. И как результат - ежегодный рост поголовья скота на частном подворье.

В 2011 году во всех категориях хозяйств Каменского района произведено 80,0 тыс. тонн зерна - это второе место среди районов области, 18,8 тыс. тонн подсолнечника, с урожайностью 18,8 центнеров с гектара, заготовлено 103,2 тыс. тонн грубых кормов, в том числе 57,2 тыс. тонн сена.

Производство сахарной свеклы составило 535,7 тыс. тонн при средней урожайности 330,0 центнеров с гектара. По производству сахарной свеклы наш район вышел на первое место в области. В районе принята и нашла свое отражение программа по развитию и поддержке малого предпринимательства.

В 2011 году в районе зарегистрировано 354 субъекта предпринимательства, в том числе 15 малых предприятий, 33 кооператива, 39 КФХ, 265 индивидуальных предпринимателей. В них создано 1653 рабочих места.

За 2011 год населению Каменского района продано потребительских товаров через все каналы реализации на 60688 млн.руб., объем платных оказано платных 703,1 млн. рублей.

Промышленность в Каменском районе представляют 22 предприятия:

ОАО «Студенецкий мукомольный завод», ОАО «Атмис-сахар», ЗАО «Белинсксельмаш» и т.д. Промышленными предприятиями Каменского района отгружено продукции на 1959,4 млн.руб.

За счет все источников финансирования в 2011 году по оценочным данным освоено более 1 млрд.руб. инвестиций.

В рамках программы модернизации Каменского здравоохранения завершен капитальный ремонт отделения беременных и рожениц.

Проведен капитальный ремонт 30 ФАПов и 8 амбулаторий на общую сумму 2,5 млн.руб.

В 2012 годах планируется завершение строительства хирургического корпуса, что позволит внедрить современные стандарты лечения и обследования больных хирургического профиля, сократить сроки пребывания в стационаре.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Одним из приоритетов развития социальной сферы является- образование .

2011 год - первый год реализации проекта по модернизации системы общего образования.

Так все школы города Каменки оснащены новым мультимедийным оборудованием и компьютерной техникой.

В три школы, вошедшие первыми в проект модернизации, приобретено учебное оборудование для кабинетов физики, химии, начальных классов.

В семи школах района заасфальтированы пришкольные территории.

На укрепление учебно-материальной базы образовательных учреждений из муниципального бюджета израсходовано более 18 млн. рублей.

В Каменском районе принята долгосрочная целевая программа «Энергосбережение и повышение энергоэффективности в Каменском районе Пензенской области на период 2010-2020 годов». В результате реализации мероприятий данной программы проведена замена оконных конструкций в учреждениях бюджетной сферы на общую сумму 9 миллион рублей.

Всего, на реализацию 12 долгосрочных муниципальных целевых программ предусмотрено 23,2 млн.руб.

Основное направление развития района- повышение экономического потенциала, формирование бюджета, стабилизация работы коммунального хозяйства и социальной сферы.

В районе 27 школ: в том числе муниципальных общеобразовательных 27. Сеть дополнительного образования охватывает все большее количество детей, занимающихся спортом, в районе создано 54 спортивных секции, которые посещают более 2000 учащихся; 2 учреждения дополнительного образования (центр детского творчества и оздоровительный клуб). Работают 6 подростковых клубов. Всего в районе 170 плоскостных спортивных сооружений, 30 мест для купания, 12 стрелковых тиров, 1 открытый бассейн в оздоровительном детском лагере отдыха «Березка».

В Каменском районе решается областная Программа «Дом для молодой семьи». В рассрочку до 5 лет и при рождении каждого из 4-х детей стоимость снижается на 25%. Сданы в эксплуатацию 10 домов в с. Кургановка и 5 домов в с. Кевдо-Мельситово. В четырех молодых семьях родилось уже по ребенку.

Система здравоохранения Каменского района представлена 4 амбулаториями и 37 ФАПами.

В Каменском районе имеется 25 сельских домов культуры, 16 сельских клубов, 34 библиотеки с библиотечным фондом 242,5 тыс. экземпляров книг, районная музыкальная школа с 10 филиалами в селах. Во многих СДК созданы музеи села.

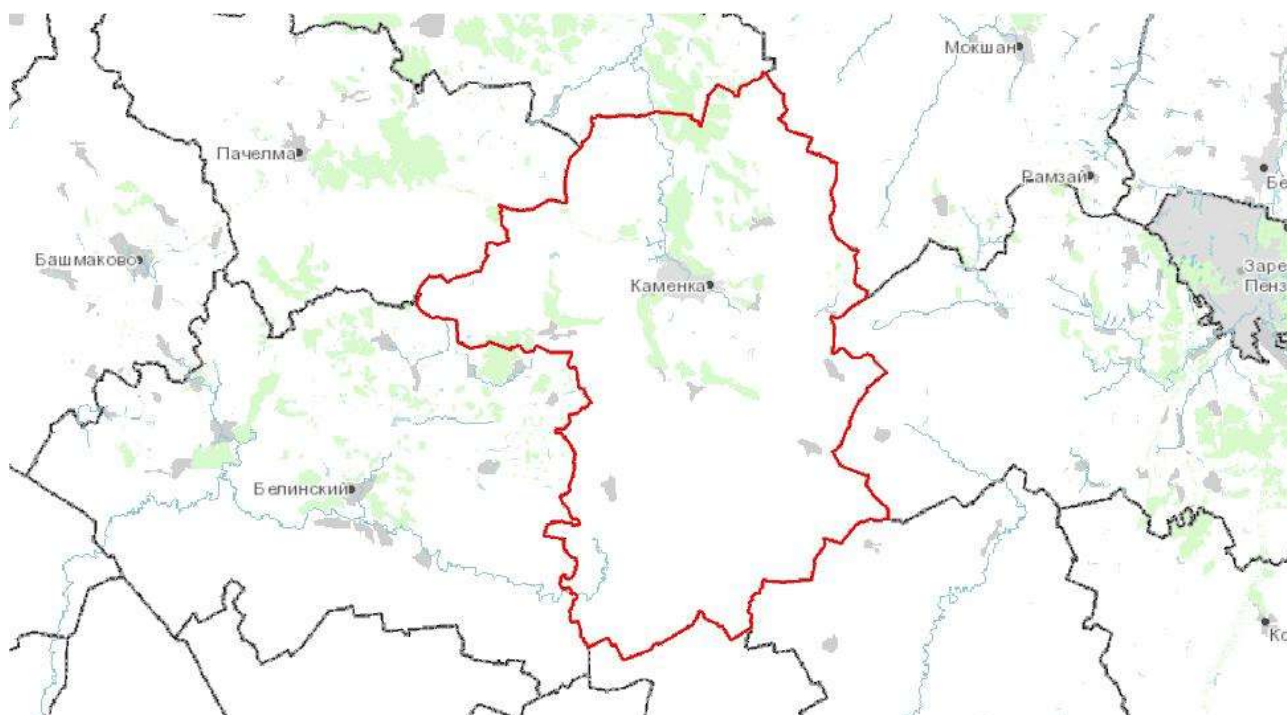
Активно ведется работа по газификации населенных пунктов. «Голубое» топливо пришло в 42 населенных пункта. Параллельно с газификацией квартир в селах осуществляется газификация объектов соцкультбыта, в первую очередь, школы, ФАПы, дома культуры.

Все населенные пункты соединены дорогами с твердым покрытием, осуществляется постоянный ремонт уже имеющихся 340 км. дорог.

В Каменском районе в с.Соболевка родился писатель Петр Иванович Замойский (1898-1958), автор произведений «Лапти», «Подпасок», «Молодость», «Восход».

Источник информации: Официальный сайт Администрации Каменского района <http://www.rkamen.pnzreg.ru/>

Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Приволжский	Пензенская область	Каменский район	2 200,3	62 100
Адрес администрации		город Каменка, улица Суворова 33.		
Телефон		(841-56) 2-12-49		
E-mail		kamr_adm@sura.ru		

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

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

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
АКХ "Луч"	2009	1 626,1
ЗАО "Колтовское"	2009	920,5
к-з "Путь Ленина"	2011	303,8
к-з им. Калинина	2011	840,9
к-з им. Крупской	2011	257,2
КП "Каменское"	2013	8 064,5
с-з "Восход"	2011	1 297,4
с-з "Знамя"	2011	239,7
с-з "Кировский"	2011	849,1
с-з "Лермонтовский"	2011	588,9
с-з "Парус"	2011	2 748,7
с-з "Пролетарий"	2011	1 602,4
с-з "Серп и Молот"	2011	928,4

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

- площадь, га: 2 546,6
- количество полей: 19

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 9 656,5
- количество полей: 156

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2013 г.:

- площадь, га: 8 064,5
- количество полей: 147

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

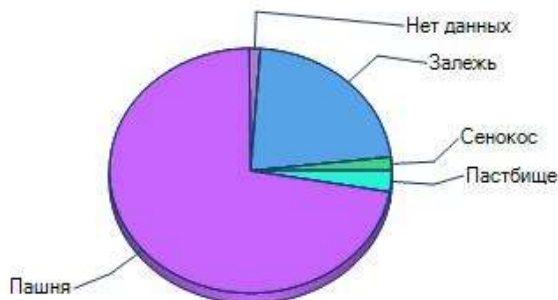
- площадь, га: 20 267,6

- количество полей: 322

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 141 960,1

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

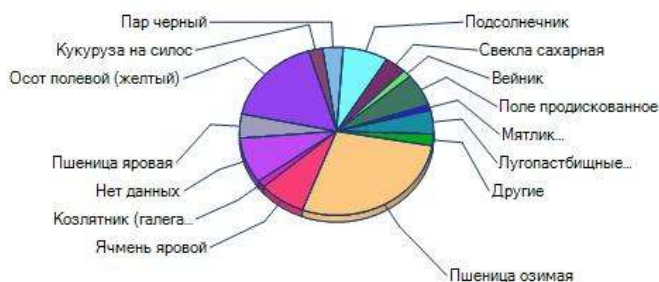
Доля обследованной площади



Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Пашня	160	14 606,7	72,07
	Залежь	110	4 479,2	22,1
	Пастбище	28	566,5	2,8
	Сенокос	15	362,2	1,79
	Нет данных	9	253	1,25
















Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади

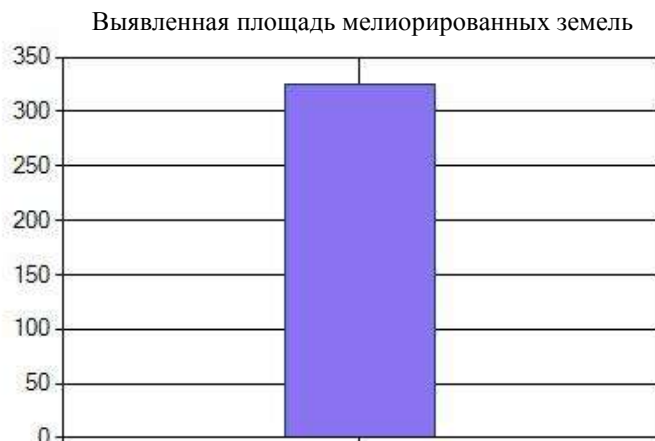



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Пшеница озимая	55	5 663,2	27,94
	Осот полевой (желтый)	79	3 447,6	17,01
	Нет данных	35	1 783	8,8
	Ячмень яровой	13	1 581,7	7,8
	Подсолнечник	16	1 522,8	7,51
	Поле продискованное	14	1 256,2	6,2
	Пшеница яровая	12	938,9	4,63
	Лугопастбищные травы бобовые	42	921,2	4,55
	Свекла сахарная	12	729	3,6
	Пар черный	13	701,1	3,46
	Кукуруза на силос	4	472,9	2,33
	Другие	13	462	2,28
	Вейник	6	292,5	1,44
	Козлятник (галега восточная)	3	275	1,36
	Мятлик обыкновенный	5	220,7	1,09

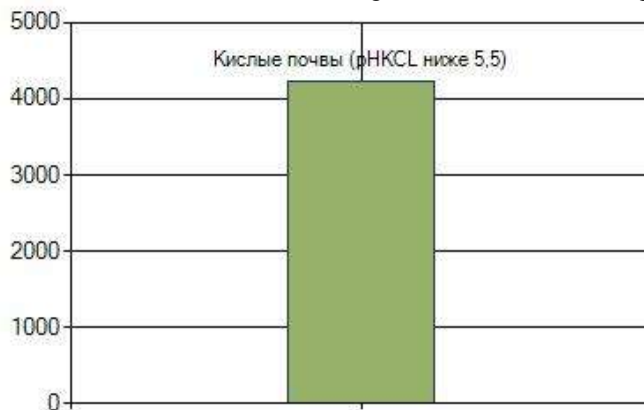
Сведения о мелиорации




Условные обозначения	Мелиорированные земли и их современное состояние	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены мелиорированные земли	Выявленная площадь мелиорированных земель, га
	Орошаемые, но не поливаются (мелиоративные системы не эксплуатируются)	8	325

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

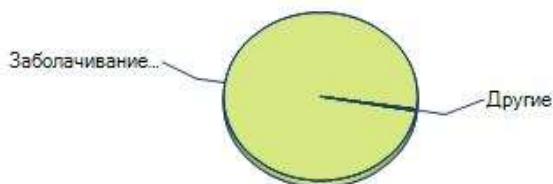
Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам





Условные обозначения	Вид негативных процессов и явлений	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены негативные процессы и явления	Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам, га
	Кислые почвы (рН КСL ниже 5,5)	154	4 233,5

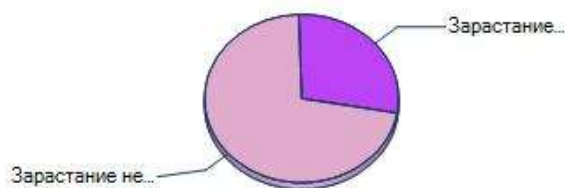
Заболачивание, подтопление



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	172	12 162,7	99,67
	Другие	3	40,5	0,33

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	96	8 755,6	71,75
	Заращение сорной растительностью	79	3 447,6	28,25

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

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический анализ

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

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв 2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1 кв 2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1 кв 2017 и 0,7% г/г в марте.

Производственная активность

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднедневного объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017.

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

Инфляция в мае сохранилась на уровне 4,1% г/г, что несколько выше оценки, сделанной Минэкономразвития России месяцем ранее.

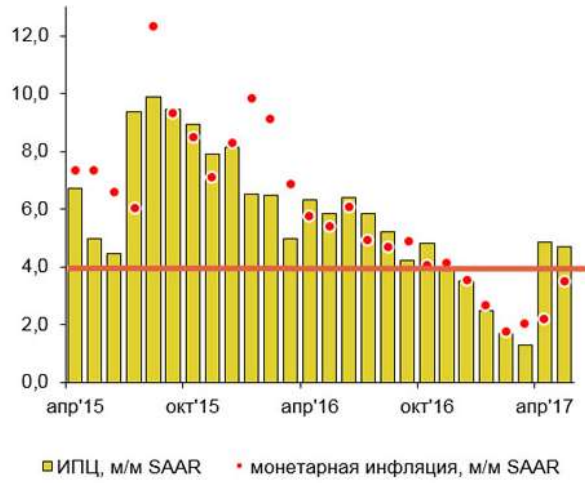
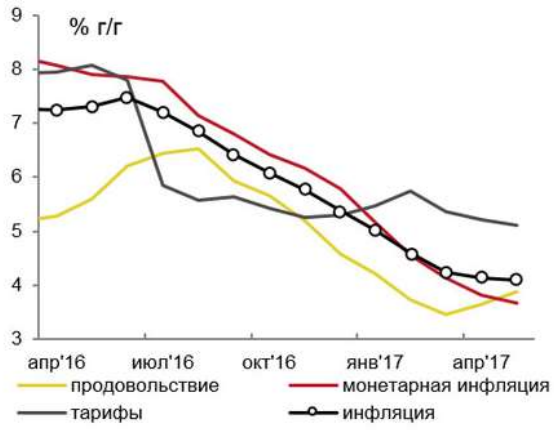
Основной причиной отклонения стала динамика цен на плодоовощную продукцию (рост цен на нее ускорился с -3,1% г/г в апреле до 2,0% г/г в мае, что обусловлено нетипично холодной погодой в апреле-мае и, соответственно, задержкой в поступлении раннего урожая).

В то же время базовая инфляция, рассчитываемая Росстатом (в расчет которой не входит, в частности, плодоовощная продукция), продолжила последовательное снижение, составив 3,8% г/г после 4,1% г/г месяцем ранее. Аналогичную динамику показала и так называемая монетарная инфляция (инфляция за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции): в мае она составила 3,7% г/г после 3,8% г/г месяцем ранее.

В терминах последовательных приростов инфляция осталась практически неизменной, снизившись до 0,38% м/м SA в мае после 0,40% м/м SA в апреле.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Источник: www.economy.gov.ru.

14.2. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года**О текущей ситуации в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года****Ход уборочных работ**

В регионах Южного и Северо-Кавказского федеральных округов продолжается уборка зерновых и зернобобовых культур. К уборочным работам приступили отдельные регионы Центрального и Приволжского федеральных округов.

По состоянию на 13 июля 2017 г., в целом по стране зерновые обмолочены с площади 2,7 млн. га (в 2016 г. – 4,0 млн. га), намолочено 12,2 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 16,8 млн. тонн) при урожайности 44,9 ц/га (в 2016 г. – 42,3 ц/га).

В Южном федеральном округе зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 1,9 млн. га (в 2016 г. – 2,6 млн. га). Намолочено 8,8 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 11,3 млн. тонн) при урожайности 46,7 ц/га (в 2016 г. – 43,9 ц/га).

В Северо-Кавказском федеральном округе обмолочено 832,9 тыс. га (в 2016 г. – 1,2 млн. га). Намолочено 3,4 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 4,8 млн. тонн), при урожайности 40,8 ц/га (в 2016 г. – 40,8 ц/га).

Пшеница озимая и яровая в целом по стране обмолочена с площади 1,9 млн. га (в 2016 г. – 2,8 млн. га). Намолочено 9,0 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 12,2 млн. тонн), при урожайности 46,9 ц/га (в 2016 г. – 43,8 ц/га).

Ячмень озимый и яровой обмолочен с площади 548,7 тыс. га (в 2016 г. – 610,2 тыс. га). Намолочено 2,3 млн. тонн (в 2016 г. – 2,5 млн. тонн) при урожайности 42,5 ц/га (в 2016 г. – 40,3 ц/га).

Озимый рапс в Республиках Адыгея, Крым, Северная Осетия-Алания, Краснодарском, Ставропольском краях и Чеченской Республике обмолочен с площади 57,4 тыс. га (в 2016 г. – 40,8 тыс. га), намолочено 118,3 тыс. тонн (в 2016 г. – 80,3 тыс. тонн), урожайность 20,6 ц/га (в 2016 г. – 19,7 ц/га).

В сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах Астраханской области, Республики Северная Осетия-Алания и Краснодарского края выкопано 2,5 тыс. га раннего картофеля, накопано 53,4 тыс. тонн клубней при урожайности 216,2 ц/га.

Овощи в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах Астраханской области, Краснодарского края, Республики Северная Осетия-Алания, Ростовской, Саратовской, Волгоградской области и Кабардино-Балкарской Республики убраны с площади 13,6 тыс. га, собрано 114,3 тыс. тонн при урожайности 84,2 ц/га.

Обеспечение минеральными удобрениями

В 2017 году потребность в минеральных удобрениях для проведения сезонных полевых работ составляет 2,8 млн. тонн в действующем веществе (далее – д.в.).

Минсельхозом России на постоянной основе проводится мониторинг объема приобретения минеральных удобрений и цен на их основные виды.

С 1 января по 13 июля 2017 г. сельскохозяйственные производители приобрели 1991,9 тыс. тонн д.в. минеральных удобрений, что на 216,2 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2016 году.

Накопленные ресурсы минеральных удобрений (с учетом остатков 2016 года) на 13 июля с.г. составляют 2273,5 тыс. тонн д.в. или 113,3% к 2016 году.

На указанную дату средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений с учетом НДС, тары, транспортных и дистрибьюторских затрат составляет: на аммиачную селитру – 13689 руб./т (-8% к соответствующей дате 2016 года), карбамид – 18126 руб./т (-6%), калий хлористый – 14747 руб./т (-4%), азофоску – 19968 руб./т (-13%), аммофос – 27659 руб./т (-11%).

О техническом обеспечении

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

В 1 квартале 2017 года сельскохозяйственные товаропроизводители Российской Федерации приобрели: 2678 тракторов (в 2016 году – 2784 ед.), 1005 зерноуборочных комбайнов (в 2016 году – 966 ед.), 82 ед. кормоуборочных комбайнов (в 2016 году – 77 ед.).

По состоянию на 14 июля 2017 г., у сельскохозяйственных товаропроизводителей Российской Федерации имеется 454,7 тыс. тракторов (99,9% к соответствующей дате 2016 года), 125,8 тыс. зерноуборочных комбайнов (101%) и 18,8 тыс. кормоуборочных комбайнов (96,9%).

В целом по Российской Федерации, по состоянию на 17 июля 2017 г., готовность тракторов составляет 82,8% (в 2016 году – 80,4%). Выше среднероссийского уровень готовности тракторов отмечается у сельхозтоваропроизводителей Северо-Западного (85,2%), Южного (89,8%) и Северо-Кавказского (87,0%) федеральных округов.

Готовность зерноуборочных и кормоуборочных комбайнов в Российской Федерации составляет соответственно 93,1% (в 2016 году – 92,4%) и 90,3% (в 2016 году – 89,6%).

Обеспечение горюче-смазочными материалами

По состоянию на 13 июля 2017 г., с начала года сельхозтоваропроизводителями приобретено 1601,05 тыс. тонн дизельного топлива и 288,88 тыс. тонн автобензина Аи-92, соответственно 87,6% и 89,7% к уровню прошлого года.

На указанную дату в наличии у сельхозтоваропроизводителей имелись запасы дизельного топлива в объеме 564,96 тыс. тонн и автобензина в объеме 83,93 тыс. тонн (89,9% и 83,2% соответственно к уровню 2016 года).

По данным ЦДУ ТЭК Минэнерго России на 6 июля 2017 г., среднероссийская оптовая цена дизельного топлива составила 43107 руб./т, автобензина Аи-92 – 46333 руб./т.

В сравнении с началом года цена дизельного топлива увеличилась на 6,4%, автобензина – на 5,9%. По сравнению с соответствующей датой прошлого года дизельное топливо подорожало на 7,7%, автобензин – на 4,4%.

Кредитование сезонных полевых работ

По данным крупных финансовых организаций, кредитующих отрасль, объем кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 13 июля 2017 г., составил 167,9 млрд. рублей или 106,2% к соответствующей дате 2016 года, в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 141,8 млрд. рублей (137,1%), ПАО Сбербанк – 26,3 млрд. рублей (47,9%).

Животноводство

В январе-июне 2017 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, произведено 6,5 млн. тонн скота и птицы на убой в живой массе, что на 3,8% больше, чем в 2016 году. Производство на убой свиней увеличилось на 4,3%, птицы – на 5,2%. Производство крупного рогатого скота, а также овец и коз сократилось на 0,5%.

Производство молока составило 15,3 млн. тонн (100,9% к 2016 году), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 7,9 млн. тонн (102,7%) при среднем надое на одну корову 3176 кг, что больше 2016 года на 157 кг или 5,2%.

Производство яиц увеличилось по сравнению с 2016 годом на 2,0% и составило 22,2 млрд. штук. Средняя яйценоскость в сельхозорганизациях снизилась на 0,6% (1 шт.) и составила 153 штук.

На 1 июля 2017 года в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота 19,6 млн. голов (98,2% к 1 июля 2016 года), в том числе коров – 8,3 млн. голов (98,7%); поголовье свиней составило 23,6 млн. голов (101,0%), овец и коз – 27,7 млн. голов (99,5%), птицы (в сельхозорганизациях) – 448,4 млн. голов (103,2%).

О финансовом обеспечении сельхозтоваропроизводителей

На 6 июля 2017 г., Минсельхозом России субъектам Российской Федерации доведены лимиты бюджетных обязательств на общую сумму 139,0 млрд. рублей. Предельный объем финансирования на указанную дату составил 75,4 млрд. рублей. Субъектами на государственную поддержку сельского хозяйства непосредственным получателям перечислено 70,0 млрд. рублей или 92,9% предельного объема финансирования.

В соответствии с заключенными соглашениями в бюджетах субъектов Российской Федерации на государственную поддержку сельского хозяйства предусмотрено 29,2 млрд. рублей,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков из которых, по данным отчетности субъектов, перечислено получателям 15,2 млрд. рублей или 52,1% предусмотренного объема.

О состоянии пищевой и перерабатывающей промышленности

В январе-мае 2017 года сохранилась положительная динамика производства в пищевой и перерабатывающей промышленности при некотором замедлении темпов роста по сравнению с соответствующим периодом 2016 года. Индекс производства пищевых продуктов составил 103,9% против 105,8% в 2016 году.

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 2016 годом выросли объемы производства говядины (на 2,4%), свинины (на 7,9%), мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы (на 4,1%), изделий колбасных (на 7,2%), мясных полуфабрикатов (на 6,4%), масла подсолнечного (на 21,9%), масла сливочного (на 5,6%), сыров (на 2,9%), продуктов сырных (на 11,5%), круп (на 10,0%), изделий кондитерских мучных (на 8,8%), изделий макаронных (на 4,9%). Увеличилось также производство комбикормов (на 6,4%) и премиксов (на 26,9%).

Отмечено снижение производства консервов мясных (на 11,5%), муки пшеничной и ржано-пшеничной (на 6,8%), изделий хлебобулочных недлительного хранения (на 1,5%), соков из фруктов и овощей (на 27,1%). На уровне прошлого года сохранилось производство кисломолочных продуктов (100,0%), производство молока практически не изменилось (99,7%).

О внешнеэкономической деятельности в АПК

По оперативным данным Федеральной таможенной службы, в январе-мае 2017 года в Российскую Федерацию ввезено продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья на 11248,9 млн. долл. США или на 14,0% больше, чем в 2016 году, когда его было импортировано на 9843,2 млн. долл. США.

В товарной структуре импорта доля продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-мае 2017 года уменьшилась по сравнению с 2016 годом на 1,5 процентных пункта и составила 13,8%.

В январе-мае 2017 года возросли физические объемы импортных закупок мяса свежего и мороженого (на 4,2%) мяса птицы (на 16,0%), рыбы свежей и мороженой (на 15,1%), молока сухого (на 17,9%), масла сливочного (на 21,4%), цитрусовых (на 4,6%), кофе (на 3,6%), чая (на 9,4%), зерновых культур (на 17,4%), подсолнечного масла (в 6,5 раз), изделий и консервов из мяса (на 3,0%), какао-бобов (на 26,5%), продуктов, содержащих какао (на 22,9%), алкогольных и безалкогольных напитков (на 33,6%).

Сократился импорт сахара-сырца (в 30,7 раза), сахара белого (на 11,8%), табачных изделий (на 7,4%).

По ряду позиций сельскохозяйственного сырья и продовольствия произошел рост средних контрактных цен. Отмечен наибольший рост цен на мясо свежее и мороженое (на 22,8%), мясо птицы (на 25,7%), рыбу (на 8,1%), молоко и сливки сгущенные (на 11,6%), масло сливочное (в 1,6 раза), кофе (на 21,7%), изделия и консервы из мяса (на 20,4%), сахар-сырец (в 1,6 раза), продукты, содержащие какао (на 4,8%).

Экспорт продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-мае 2017 года составил 7343,6 млн. долл. США, что на 16,6% больше, чем в 2016 году.

По сравнению с январем-маем 2016 года экспорт пшеницы вырос на 20,5%, водки – в 1,7 раза.

<http://mcx.ru/upload/iblock/bc7/bc7f611b3ef70853462eaf78f50d0d34.doc>

14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
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 № 65/09/17-3/Б 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Пензенская область, Мокшан, Пензенская область, с. Подгорное, М-5	Адрес: Участок находится примерно в 800 м по направлению на запад от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Мокшанский район, с.Подгорное, ул. Малая Хомяковка, д.2 Для сельскохозяйственного производства Кадастровая стоимость: 603 333,99 руб.	84 100	1 000 000	https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.41_ga_snt_dnp_964_808932
2	Пензенская область, Исса, Пензенская обл., Иссинский р-он, д.Никифоровка	Продается земля с/х назначения 760га. в Иссинском районе Пензенской области, с/с Знаменско-Пестровский. Цена 10000руб. за 1га.	760 000	7 600 000	https://www.avito.ru/issa/zemelnye_uchastki/uchastok_76_ga_snt_dnp_505065584
3	Пензенская область, село Бессоновка	Продам земельный участок в Бессоновке рядом с селами Бардинка и Полеологово. 12 га. Категория земель - земли сельхоз назначения. Номер участка - 58:05:0700602:87. от г.Пенза - 10км. от делового и административного центра Бессоновки - 4км. Высоковольтная линия - 700м от участка. Центральная газовая труба вдоль центральной дороги - 1300м от участка. Речка Шелдаис - 600м от участка. Озеро Шелдаис 3000м от участка. Дорога до поворота на Бардинку - отличный новый асфальт. От асфальта до Бардинки около 1000м по ровной грунтовке. Любая легковая машина хорошо проезжает. Земля отмежевана, находится в собственности, документы полностью оформлены. Документы к продаже готовы. Кадастровая стоимость участка на сегодняшний день 860.000 рублей.	120 000	960 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_7785620_25

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -20% для земель с/х назначения согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

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

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

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	0,61	0,66	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17

⁶ «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)», Власов Александр Данилович, директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г. Новосибирск), опубликовано в журнале *Имущественные отношения в РФ* №1(40) 2005, <http://www.niec.ru/Net/met006.htm>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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.										
	включительно										
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,58	0,62	0,74	0,78	0,84	0,89	0,94	1,00	1,04	1,10
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,56	0,60	0,71	0,75	0,81	0,85	0,90	0,96	1,00	1,06
10	и от 5 000 000 и выше	0,53	0,57	0,67	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00

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

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

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

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

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.

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;

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

$S_{1...n}$ - 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.		1 000 000	7 600 000	960 000
Общая площадь	кв.м.	1 956 150	84 100	760 000	120 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		11,89	10,00	8,00
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Имущественные права	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	8,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	8,0
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	8,0
Условия рынка (время продажи)		сен.17	сен.17	сен.17	сен.17
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	8,0
Уторговывание					
Корректировка	%		-20	-20	-20
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,5	8,0	6,4
Местоположение		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,5	8,0	6,4
назначение земель		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,5	8,0	6,4
Физические характеристики:					
Корректировка на различие в площади земельного участка	кв.м.	1 956 150	84 100	760 000	120 000
Корректировка	%		-22%	-6%	-16%

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,4	7,5	5,4
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,4	7,5	5,4
Для выводов:					
Коэффициент вариации		17,87%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		4,5	2,5	2,6
в % от первонач. величины		94,7%	37%	25%	33%
		0,6	0,63	0,75	0,67
Весовой коэффициент		100,0%	32%	35%	33%
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.	6,80	2,37	2,65	1,78

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 6,80 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **266 036 400 руб.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб..
1	58:10:0650702:73	Пензенская область, Каменский район, примерно в 3,5 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 268 402	29 025 133,60
2	58:10:0650702:74	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,6 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	125 214	851 455,20
3	58:10:0660302:31	Пензенская область, Каменский район, примерно в 7190 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	970 000	6 596 000,00
4	58:10:0690201:11	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,5 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	261 115	1 775 582,00
5	58:10:0000000:134	Пензенская область, Каменский район, спк"КАЗАНСКИЙ", в 4 км. по направлению на юго-запад от ориентира: Каменский район, с. Казанская Арчада, ул. Зеленая д. 11	5 049 000	34 333 200,00
6	58:10:0690303:73	Пензенская область, Каменский район, примерно 4850 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	636 000	4 324 800,00
7	58:10:0690201:14	Пензенская область, Каменский район, примерно 4,2 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	520 735	3 540 998,00
8	58:10:0690201:13	Пензенская область, Каменский район, примерно 5,1 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 683 252	18 246 113,60
9	58:10:0690201:12	Пензенская область, Каменский район, примерно 4 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 320 408	15 778 774,40
10	58:10:0690204:11	Пензенская область, Каменский район, примерно 5550 м. по направлению на восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 708 000	11 614 400,00
11	58:10:0690201:10	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,1 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	1 614 958	10 981 714,40
12	58:10:0690201:9	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,2 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 256 429	15 343 717,20
13	58:10:0690201:8	Пензенская область, Каменский район, примерно 3 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул.	4 301 487	29 250 111,60

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

		Школьная, д. 11		
14	58:10:0690303:79	Пензенская область, Каменский район, примерно 4080 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	276 000	1 876 800,00
15	58:10:0690303:78	Пензенская область, Каменский район, примерно 4330 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 456 000	9 900 800,00
16	58:10:0690303:77	Пензенская область, Каменский район, примерно 6570 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 833 000	19 264 400,00
17	58:10:0690303:76	Пензенская область, Каменский район, примерно 4880 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	3 123 000	21 236 400,00
18	58:10:0690303:75	Пензенская область, Каменский район, примерно 3100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 605 000	17 714 000,00
19	58:10:0690303:72	Пензенская область, Каменский район, примерно 5470 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 485 000	10 098 000,00
20	58:10:0690303:74	Пензенская область, Каменский район, примерно 4100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	630 000	4 284 000,00

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 обратной 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 39 123 000 кв.м., расположенных в Каменском районе
Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2017 составляет:**

266 036 400 рублей

(Двести шестьдесят шесть миллионов тридцать шесть тысяч четыреста) руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:10:0650702:73	Пензенская область, Каменский район, примерно в 3,5 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 268 402	29 025 133,60	29 025 133,60
2	58:10:0650702:74	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,6 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	125 214	851 455,20	851 455,20
3	58:10:0660302:31	Пензенская область, Каменский район, примерно в 7190 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	970 000	6 596 000,00	6 596 000,00
4	58:10:0690201:11	Пензенская область, Каменский район, примерно в 4,5 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	261 115	1 775 582,00	1 775 582,00
5	58:10:0000000:134	Пензенская область, Каменский район, спк "КАЗАНСКИЙ", в 4 км. по направлению на юго-запад от ориентира: Каменский район, с. Казанская Арчада, ул. Зеленая д. 11	5 049 000	34 333 200,00	34 333 200,00
6	58:10:0690303:73	Пензенская область, Каменский район, примерно 4850 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	636 000	4 324 800,00	4 324 800,00
7	58:10:0690201:14	Пензенская область, Каменский район, примерно 4,2 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	520 735	3 540 998,00	3 540 998,00
8	58:10:0690201:13	Пензенская область, Каменский район, примерно 5,1 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 683 252	18 246 113,60	18 246 113,60
9	58:10:0690201:12	Пензенская область, Каменский район, примерно 4 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 320 408	15 778 774,40	15 778 774,40
10	58:10:0690204:11	Пензенская область, Каменский район, примерно 5550 м. по направлению на восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 708 000	11 614 400,00	11 614 400,00
11	58:10:0690201:10	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,1 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	1 614 958	10 981 714,40	10 981 714,40
12	58:10:0690201:9	Пензенская область, Каменский район, примерно 2,2 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	2 256 429	15 343 717,20	15 343 717,20
13	58:10:0690201:8	Пензенская область, Каменский район, примерно 3 км. по направлению на юго-запад от ориентира: с. Соболевка, ул. Школьная, д. 11	4 301 487	29 250 111,60	29 250 111,60
14	58:10:0690303:79	Пензенская область, Каменский район, примерно 4080 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	276 000	1 876 800,00	1 876 800,00
15	58:10:0690303:78	Пензенская область, Каменский район, примерно 4330 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул.	1 456 000	9 900 800,00	9 900 800,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-З/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

		Совхозная, д. 14			
16	58:10:0690303:77	Пензенская область, Каменский район, примерно 6570 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 833 000	19 264 400,00	19 264 400,00
17	58:10:0690303:76	Пензенская область, Каменский район, примерно 4880 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	3 123 000	21 236 400,00	21 236 400,00
18	58:10:0690303:75	Пензенская область, Каменский район, примерно 3100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	2 605 000	17 714 000,00	17 714 000,00
19	58:10:0690303:72	Пензенская область, Каменский район, примерно 5470 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	1 485 000	10 098 000,00	10 098 000,00
20	58:10:0690303:74	Пензенская область, Каменский район, примерно 4100 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиваловка, ул. Совхозная, д. 14	630 000	4 284 000,00	4 284 000,00

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

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

Оценщик



Блохов П.Л.

01 сентября 2017 г.

19. Список используемой литературы.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. 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;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»;
8. 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)
9. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
10. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
11. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
13. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
14. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
15. Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород 2016
16. Материалы сети Интернет

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельства о государственной регистрации права: 58 АБ № 526534 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 549567 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526535 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526548 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526533 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526546 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526545 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526544 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526536 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526538 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 549568 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526543 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526537 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526540 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526542 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 481301 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526547 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526550 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526539 от 02.12.2013 г. 58 АБ № 526549 от 02.12.2013 г.

21. Перечень документов Оценщика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов СРОО	2
3	Копии документов Блохова П.Л.	4

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-З/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Надежный | https://www.avito.ru/moizhan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.41_ga_snt_dnp_96400932

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru | итн

Участок 8.41 га (СНТ, ДНП)

№ 96400932, заложено 7 августа в 21:39 | 450 (+6)


1 000 000 ₽

8 903 323-56-30

Написать сообщение

Продавец: Андрей Подгоровин | На Avito с июля 2012

Адрес: Пензенская область, Мокшан, Пензенская область, с. Подгорово, М-5 Урал



Кадастровый номер 58 18 095**** проверен | Посмотреть сайт

Расстояние до города: 40 км, Площадь: 841 сот.

Адрес: Пензенская область, Мокшан, Пензенская область, с. Подгорово, М-5 Урал | Посмотреть карту

Адрес: Участок находится примерно в 600 м по направлению на запад от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Мокшанский район, с. Подгорово, ул. Матвея Хомикова, д.2
Для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость: 683 333 99 руб.

Свои Квартиры за 18709 руб/мес | 1201-м/Новая Москва/121

Апартаменты от 7,1 млн руб. - Бизнес-класс от Match Point | Собственная инфраструктура: консьерж-служба, 7-х уровневый

Надежный | https://www.avito.ru/issa/zemelnye_uchastki/uchastok_76_ga_snt_dnp_505065584

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru | итн

Все объявления в Исса | Надежность | Земельные участки / Продам | Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП) | Новое | Сторонние

Участок 76 га (СНТ, ДНП)


№ 505065584, заложено 27 июля в 08:38 | 1794 (+5)

7 600 000 ₽

8 906 395-64-04

Продавец: Людмила Подгоровин | На Avito с июля 2012

Адрес: Пензенская область, Исса, Пензенская обл., Иссинский р-он, д.Нелиферова | Скрыть карту



Расстояние до города: 30 км, Площадь: 7600 сот.

Продается земельный участок площадью 760га в Иссинском районе Пензенской области, с/к Знаменко-Пасторовский. Цена 10000руб. за 1га.

Апартаменты в ЖК Match Point - Бизнес-класс на Кутузовском | Панорамные виды: все Москва, все на ладони, 4 вида отделки, 2х уровневый паркинг

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-З/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_778562025. The main advertisement is for a land plot titled "Участок 12 га (СНТ, ДНП)" with a price of 960,000 RUB. The plot is located in the Penza region, Bessonovka settlement. The advertisement includes a large photo of a dirt road, several smaller thumbnail photos, and a detailed description of the plot's location and features. The description mentions the plot is 12 hectares, located 10 km from Penza, and includes a central gas pipe. The seller's contact information is also visible.

Участок 12 га (СНТ, ДНП)
№ 778562025, размещено 9 августа в 10:27 · 2802 (+1)

960 000 ₪
Попытка в сделку

8 937 405-09-09
Написать сообщение

Александр
Пензенская
На Avito с мая 2017

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

Апартаменты в ЖК Match Point - Бизнес-класс на Кутузовском
Панорамные виды на Москву, все же ласков. 4 вида отделки. 3х уровневый паркинг

Реконструкция от города - 90 км. Площадь - 1200 кв.м


Адрес: Пенза, Пензенская область, село Бессоновка

Продам земельный участок в Бессоновке рядом с селами Бардинка и Палеологово. 12 га. Категория земля - земли с/сельхоз назначения. Номер участка - 58-05-0700002.07. от г.Пенза - 10км. от делового и административного центра Бессоновки - 4км. Высоковольтная линия - 700м от участка. Центральная газовая труба вдоль центральной дороги - 1350м от участка.

Снять Квартира за 18700 руб/мес

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

Ильдаримова Т. В.
(подпись, ФИО)


МП

 серия 77 № 013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



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

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

26.03.2010 № 14-16/91

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. Иванова П.С.
т.649-39-57, мест.14-315*



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭНТРАЛ ГРУПП»

Адрес места нахождения на основании Устава: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, пом. 1, ком. 3.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,06		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» мая 2017 г.	по «20» мая 2018 г.	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)..

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Кредитное учреждение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:

 Ж.А. Ельчанникова/
М.П. 

Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 65/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

19.05.2017 № 07-03101/17

на № _____ от 17/05-2 от 17.05.2017

Президенту Ассоциации
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,
г. Москва, 109028

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 10 экземплярах
экз. № 10



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*интерес
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosomet.ru, mail@srosomet.ru

**Выписка № 17365
из реестра Ассоциации партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Блохова Павла Леонидовича

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

о том, что

Блохов Павел Леонидович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 21.04.2016 года за
регистрационным номером № 2008**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25.05.2017 г.

Дата составления выписки 25.05.2017 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.04.2016 г.

№ 2008

**Блохов
Павел Леонидович**

Паспорт 46 08 481930, выдан ТП №1 в г. Одинцово ОУФМС России по Московской области в Одинцовском районе.

Дата выдачи 15.01.2009 г. Код подразделения 500-103

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.04.2016 г. за № 2008

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.02.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002008

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R0862

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БЛОХОВ ПАВЕЛ ЛЕОНИДОВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион) рублей 00 копеек.	1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,1%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» марта 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

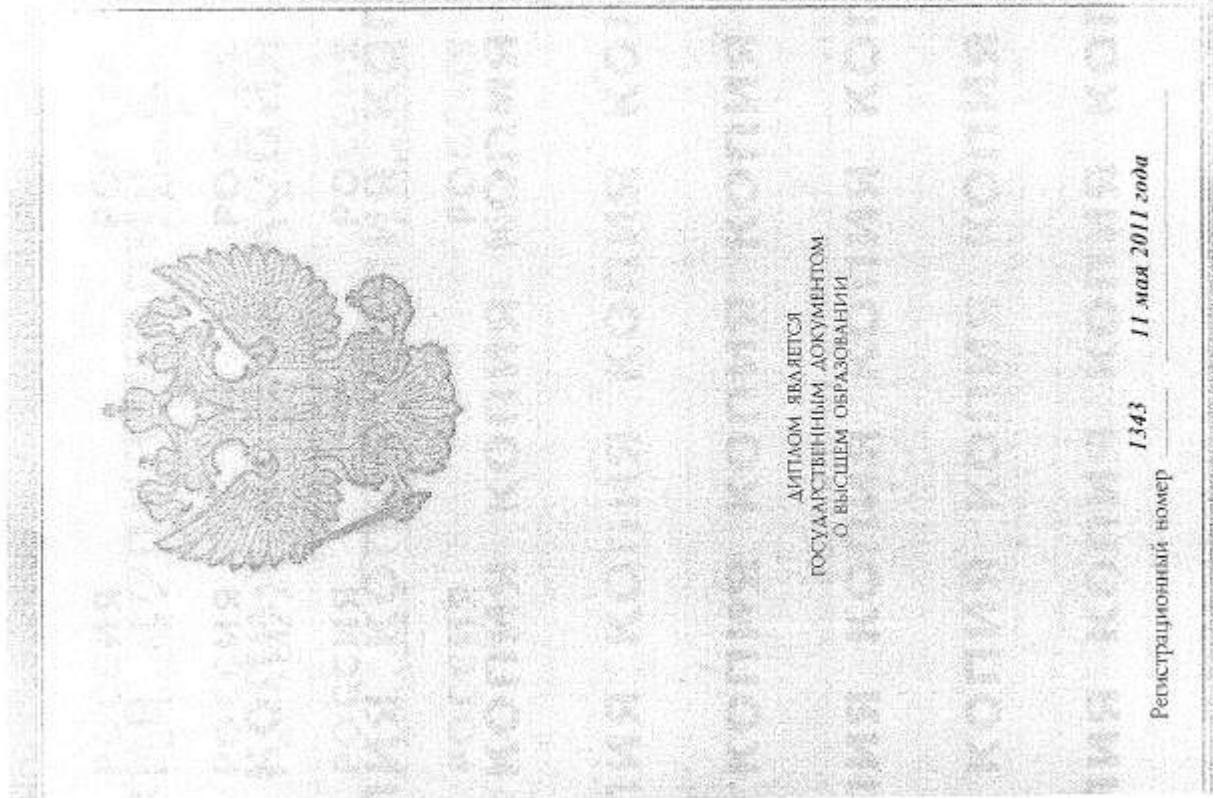
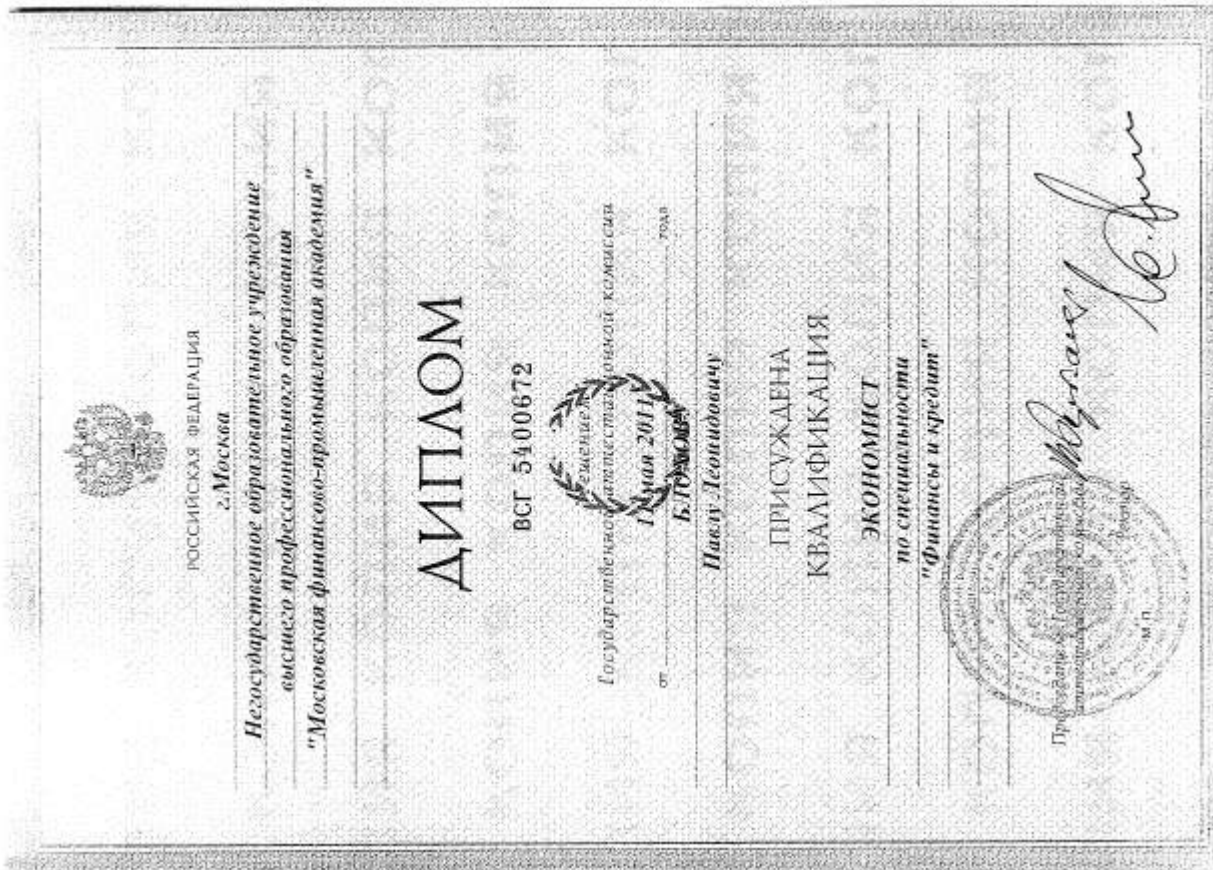
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 /Ж.А. Ельчанинова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва
Дата выдачи 28/02/2017г.



Приложение 3

Документы Заказчика.


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 4 301 487 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 3 км, по направлению на юго - запад от ориентира : с.Соболевка, ул. Школьная, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690201:8

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-721

Регистратор Карпунина Н. В.


(подпись)



58 АБ № 526537







Дата выдачи:

"02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ

• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 614 958 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 2,1 км. по направлению на юго-запад от ориентира : с.Соболевка, ул. Школьная, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690201:10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-727

Регистратор

Картузкина Н. В.



(подпись)

58 АБ № 549568


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

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 261 115 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 4,5 км. по направлению на юго-запад от ориентира : с.Соболевка, ул. Школьная, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690201:11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-708

Регистратор Карпушина И. В.


(подпись)



58 АБ № 526548


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

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 3 123 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Камениский район, примерно 4880 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завналовка, ул. Совхозная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690303:76

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-713

Регистратор Карпунинна С.В.  (подпись)

58 АБ № 526547 


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

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 636 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 4850 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиаловка, ул. Совхозная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690303:73

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-712

Регистратор Карпушина И. В.  
(подпись)

58 АБ № 526546 




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2 833 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 6570 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с. Завиналовка, ул. Совхозная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690303:77

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-725

Регистратор  Карпушина Н. В. ОФР
(подпись)

58 АБ № 481301


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

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 708 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 5550 м. по направлению на восток от ориентира: с.Завиналовка, ул. Совхозная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690204:11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-722

Регистратор Карпунин И. В.  (подпись)



58 АБ № 526538 


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 4 268 402 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 3,5 км. по направлению на юго-восток от ориентира : с.Соболевка, ул. Швольная, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0650702:73

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-720

Регистратор  Карпушина И. В.
(подпись)

58 АБ № 526534


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 485 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 5470 м. по направлению на юго-восток от ориентира: Завиаловка, ул. Совхозная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690303:72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-717

Регистратор  Карпунина Н.В.  подпись

58 АБ № 526539 


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

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 456 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 4330 м. по направлению на юго-восток от ориентира: с.Завналовка, ул. Совхозная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690303:78

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-714

Регистратор _____ Карпунина Н.В. _____
М.П. (подпись)

58 АБ № 526542




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2 320 408 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 4км. по направлению на юго-восток от ориентира: с.Соболевка, ул. Школьная, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690201:12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-716

Регистратор  Карпунина И. В. 
(подпись)

58 АБ № 526536 


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

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2 256 429 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 2,2 км. по направлению на юго-запад от ориентира : с.Соболевка, ул. Школьная, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690201:9

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-711

Регистратор _____ Карпушина Н. В. _____

(подпись)

58 АБ № 526543




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 5 049 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, с/пк "КАЗАНСКИЙ", в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира: Каменский район, с. Казанская Арчада, ул. Зеленая, 11

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0000000:134

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-719

Регистратор: 
Картузина Н.В. (подпись)



58 АБ № 526533










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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 12.11.2013 №93-11/2013/ДУ/КВ
• Договор купли-продажи земельных долей от 07.10.2013 №15

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

Вид права: - Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 520 735 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Каменский район, примерно 4,2 км. по направлению на юго-восток от ориентира: с.Соболевка, ул. Школьная, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 58:10:0690201:14

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-30/016/2013-710

Регистратор _____


Капулина Н.В.И.
М.П.


(подпись)

58 АБ № 526545

