

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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



ОТЧЕТ № 88/12/17-3/3

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
земельных участков, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл.,
Малосердобинский и Сердобский р-ны.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК Управление инвестициями» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»)

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 08 декабря 2017 г.

Дата составления отчета: 08 декабря 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@sentralgroup.ru

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
**ООО «УК Управление
инвестициями» (Д.У. ЗПИФ
рентным «Финан-
Капитальные вложения»)**
Ашихминой И.А.

Относительно: оценки рыночной и справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский и Сердобский р-ны.

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 782 от 27 ноября 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью 37 861 674 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский и Сердобский р-ны.

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 **08 декабря 2017 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

- 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 сводом Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).
- 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 подходов 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 37 861 674 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский и Сердобский р-ны, по состоянию на 08 декабря 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.

269 196 502,14 руб.

(Двести шестьдесят девять миллионов сто девяносто шесть тысяч пятьсот два рубля четырнадцать копеек)

Справедливая стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 37 861 674 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский и Сердобский р-ны, по состоянию на 08 декабря 2017 составляет:

269 196 502,14 руб.

(Двести шестьдесят девять миллионов сто девяносто шесть тысяч пятьсот два рубля четырнадцать копеек)

В том числе:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:17:060402:18	100075	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	711 533,25	711 533,25
2	58:17:060301:64	10230	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	72 735,30	72 735,30
3	58:17:060103:76	1031216	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	7 331 945,76	7 331 945,76
4	58:17:130702:36	105900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	752 949,00	752 949,00
5	58:17:130702:42	105900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	752 949,00	752 949,00
6	58:17:060301:52	11127	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	79 112,97	79 112,97
7	58:17:130701:28	111884	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	795 495,24	795 495,24
8	58:17:060301:65	113748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	808 748,28	808 748,28
9	58:17:130401:65	1153566	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	8 201 854,26	8 201 854,26
10	58:17:130702:23	11969	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	85 099,59	85 099,59
11	58:17:130702:31	12130	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	86 244,30	86 244,30
12	58:17:060301:72	132748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами	943 838,28	943 838,28

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			участка		
13	58:17:060104:19	1402262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	9 970 082,82	9 970 082,82
14	58:17:060301:69	140465	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	998 706,15	998 706,15
15	58:17:060104:18	14227	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	101 153,97	101 153,97
16	58:17:060301:57	163403	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 161 795,33	1 161 795,33
17	58:17:130702:37	1796946	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	12 776 286,06	12 776 286,06
18	58:17:130701:25	1806095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	12 841 335,45	12 841 335,45
19	58:17:060402:19	199103	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 415 622,33	1 415 622,33
20	58:17:060103:62	210129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 494 017,19	1 494 017,19
21	58:17:130702:33	21147	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	150 355,17	150 355,17
22	58:17:060301:41	21767	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	154 763,37	154 763,37
23	58:17:060301:56	230000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 635 300,00	1 635 300,00
24	58:17:130702:47	2605214	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	18 523 071,54	18 523 071,54
25	58:17:060401:41	269115	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 913 407,65	1 913 407,65
26	58:17:130701:7	27739	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	197 224,29	197 224,29
27	58:17:060401:28	29231	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	207 832,41	207 832,41
28	58:17:060103:61	29653	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	210 832,83	210 832,83
29	58:17:130702:35	307531	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	2 186 545,41	2 186 545,41
30	58:17:130701:11	32167	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-запад	228 707,37	228 707,37

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка		
31	58:17:060402:25	32281	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на север от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	229 517,91	229 517,91
32	58:17:060402:28	34586	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	245 906,46	245 906,46
33	58:17:130701:27	3767470	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юг от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	26 786 711,70	26 786 711,70
34	58:17:130702:48	378988	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	2 694 604,68	2 694 604,68
35	58:17:060302:8	40282	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,4 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	286 405,02	286 405,02
36	58:17:130702:34	41038	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,85 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	291 780,18	291 780,18
37	58:17:060301:46	41306	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юг от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	293 685,66	293 685,66
38	58:17:130702:20	45498	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,52 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	323 490,78	323 490,78
39	58:17:060402:27	50066	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	355 969,26	355 969,26
40	58:17:060105:18	520262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	3 699 062,82	3 699 062,82
41	58:17:060103:69	521567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	3 708 341,37	3 708 341,37
42	58:17:060401:26	55144	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	392 073,84	392 073,84
43	58:17:130702:58	63492	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	451 428,12	451 428,12
44	58:17:130701:20	694156	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	4 935 449,16	4 935 449,16
45	58:17:130702:39	70529	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	501 461,19	501 461,19
46	58:17:060301:70	72488	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	515 389,68	515 389,68
47	58:17:130702:54	76724	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	545 507,64	545 507,64

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

48	58:17:130702:56	78705	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	559 592,55	559 592,55
49	58:17:060401:25	80311	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	571 011,21	571 011,21
50	58:17:130702:26	9100	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,45 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	64 701,00	64 701,00
51	58:17:060401:34	9152	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	65 070,72	65 070,72
52	58:17:0130701:16	652826	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	4 641 592,86	4 641 592,86
53	58:17:0060104:13	179170	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	1 273 898,70	1 273 898,70
54	58:17:0060104:12	180580	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Ключи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	1 283 923,80	1 283 923,80
55	58:25:050101:125	1714122	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 3790 м по направлению на запад	12 187 407,42	12 187 407,42
56	58:25:050101:126	69156	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1930 м по направлению на юго-запад	491 699,16	491 699,16
57	58:25:050102:121	1164273	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на запад	8 277 981,03	8 277 981,03
58	58:25:050102:122	791967	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1080 м по направлению на запад	5 630 885,37	5 630 885,37
59	58:25:050102:126	500063	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1310 м по направлению на юг	3 555 447,93	3 555 447,93
60	58:25:050201:111	2266366	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Новое, в 1500 м по направлению на юго-запад	16 113 862,26	16 113 862,26
61	58:25:050401:113	330000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; спк "Мещерский", с. Мещерское, ул.Школьная, д. 6, 4000 м по направлению на северо-запад от ориентира здание	2 346 300,00	2 346 300,00
62	58:25:050401:92	187586	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4400 м по направлению на запад	1 333 736,46	1 333 736,46
63	58:25:050401:96	1373561	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2300 м по направлению на запад	9 766 018,71	9 766 018,71
64	58:25:060303:100	3601841	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2090 м по направлению на юго-восток	25 609 089,51	25 609 089,51
65	58:25:060303:101	273619	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2500 м по направлению на юго-восток	1 945 431,09	1 945 431,09
66	58:25:060303:103	220000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3100 м по направлению на юго-запад	1 564 200,00	1 564 200,00
67	58:25:060303:104	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3300 м по направлению на юго-запад	1 173 150,00	1 173 150,00
68	58:25:060303:105	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3500 м по направлению на юго-запад	1 173 150,00	1 173 150,00
69	58:25:060303:91	2166614	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1600 м по направлению на юго-восток	15 404 625,54	15 404 625,54
70	58:25:060303:92	44502	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юго-восток	316 409,22	316 409,22
71	58:25:060303:93	1395417	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 900 м по направлению на юго-восток	9 921 414,87	9 921 414,87

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

72	58:25:060303:96	454095	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 10 м по направлению на юг	3 228 615,45	3 228 615,45
73	58:25:060303:97	1076084	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 600 м по направлению на юг	7 650 957,24	7 650 957,24

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

08 декабря 2017 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	10
2.	<i>Задание на оценку.</i>	15
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	21
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	22
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	23
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	24
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	26
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	28
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	29
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов</i>	29
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	30
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	30
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	33
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки</i>	34
14.	<i>Анализ рынка</i>	44
14.1.	<i>Макроэкономический анализ</i>	44
14.1.1.	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране</i>	44
14.2.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации</i>	49
14.3.	<i>Информация о ходе сезонных полевых работ</i>	50
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	52
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	53
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	55
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	55
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	55
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	55
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	64
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	65
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	70
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	71
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	71

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский и Сердобский р-ны			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес
	1	58:17:060402:18	100075	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	2	58:17:060301:64	10230	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	3	58:17:060103:76	1031216	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
	4	58:17:130702:36	05900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	5	58:17:130702:42	10590	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	6	58:17:060301:52	11127	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
	7	58:17:130701:28	111884	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	8	58:17:060301:65	113748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	9	58:17:130401:65	1153566	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	10	58:17:130702:23	11969	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	11	58:17:130702:31	12130	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	12	58:17:060301:72	132748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
	13	58:17:060104:19	1402262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
	14	58:17:0603 1:69	140465	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	15	58:17:060104:18	14227	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
16	58:17:060301:57	163403	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от	

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
17	58:17:130702:37	1796946	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
18	58:17:130701:25	1806095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
19	58:17:060402:19	199103	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
20	58:17:060103:62	210129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
21	58:17:130702:33	21147	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
22	58:17:060301:41	21767	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
23	58:17:060 01:56	230000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
24	58:17:130702:47	2605214	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
25	58:17:060401:41	269115	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
26	58:17:130701:7	27739	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
27	58:17:060401:28	9231	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
28	58:17:060103:61	2965	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
29	58:17:130702:35	307531	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
30	58:17:130701:11	32167	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
31	58:17:060402:25	32281	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на север от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
32	58:17:060402:28	34586	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
33	58:17:130701:27	3767470	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юг от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
34	58:17:130702:48	378988	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			назначения; примерно в 1,35 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
35	58:17:060302:8	40282	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,4 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
36	58:17:130702:34	41038	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,85 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
37	8:17:060301:46	41306	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юг от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
38	58:17:130702:20	45498	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,52 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
39	58:17:060402:27	50066	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
40	58:17:060105:18	520262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
41	58:17:060103:69	52 567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
42	58:17:060401:26	55144	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
43	58:17:130702:58	63492	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
44	58:17:130701:20	694156	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
45	58:17:130702:39	70529	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
46	58:17:060301:70	72488	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
47	58:17:130702:54	76724	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
48	58:17:130702:56	78705	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
49	58:17:060401:25	80311	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
50	58:17:130702:26	9100	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,45 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
51	58:17:060401:34	9152	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

				пределами участка
52	58:17:0130701:16	652826	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	
53	58:17:0060104:13	179170	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	
54	58:17:0060104:12	180580	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Ключи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	
55	58:25:050101:125	1714122	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 3790 м по направлению на запад	
56	58:25:050101:126	69156	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1930 м по направлению на юго-запад	
57	58:25:050102:121	1164273	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на запад	
58	58:25:050102:122	791967	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1080 м по направлению на запад	
59	58:25:05 102:126	500063	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1310 м по направлению на юг	
60	58:25:050201:111	2266366	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Новое, в 1500 м по направлению на юго-запад	
61	58:25:050401:113	330000	Пензенская обл., Серд бский р-н; земли с/х назначения; спк "Мещерский", с. Мещерское, ул.Школьная, д. 6, 4000 м по направлению на северо-запад от ориентира здание	
62	58:25:050401:92	187586	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4400 м по направлению на запад	
63	58:25:050401:96	1373561	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2300 м по направлению на запад	
64	58:25:060303:100	3601841	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2090 м по направлению на юго-восток	
65	58:25:060303:101	273619	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2500 м по направлению на юго-восток	
66	58:25:060303:103	220000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3100 м по направлению на юго-запад	
67	58:25:060303:104	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3300 м по направлению на юго-запад	
68	58:25:060303:105	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3500 м по направлению на юго-запад	
69	58:25:060303:91	2166614	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1600 м по направлению на юго-восток	
70	58:25:060303:92	4 502	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направл нию на юго-восток	
71	58:25:060303:93	1395417	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 900 м по направлению на юго-восток	
72	58:25:06 303:96	454095	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 10 м по направлению на юг	
73	58:25:060303:97	1076084	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 600 м по направлению на юг	
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 № 782 от 27 ноября 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»

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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 Управление инвестициями» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»)
Дата проведения оценки	08 декабря 2017 года
Срок проведения оценки	08 декабря 2017 года
Дата составления отчета	08 декабря 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ⁵
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 88/12/17-3/3

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); 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	269 196 502,14
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	269 196 502,14 руб. (Двести шестьдесят девять миллионов сто девяносто шесть тысяч пятьсот два рубля четырнадцать копеек)	

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 Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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 № 782 от 27 ноября 2017 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский и Сердобский р-ны			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес
	1	58:17:060402:18	100075	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	2	58:17:060301:64	10230	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	3	58:17:060103:76	1031216	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
	4	58:17:130702:36	105900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	5	58:17:130702:42	105900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	6	58:17:060301:52	11127	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
	7	58:17:130701:28	111884	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	8	58:17:060301:65	113748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	9	58:17:130401:65	1153566	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	10	58:17:130702:23	11969	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	11	58:17:130702:31	12130	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	12	58:17:060301:72	132748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
	13	58:17:060104:19	1 02262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
	14	58:17:060301:69	140465	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
15	58:17:060104:18	14227	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х	

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			назначения; примерно в 3,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
16	58:17 060301:57	163403	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
17	58:17:130702:37	1796946	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
18	58:17:130701:25	1806095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
19	58:17:060402:19	199103	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
20	58:17:060103:62	210129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
21	58:17:130702:33	21147	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
22	58:17:060 01:41	21767	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
23	58:17:060301:56	230000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
24	58:17:130702:47	2605214	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
25	58 17:060401:41	269115	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
26	58:17:130701:7	27739	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
27	58:17:060401:28	29231	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
28	58:17:060103:61	29653	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
29	58:17:130702:35	307531	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
30	58:17:130701:11	32167	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
31	58:1 :060402:25	32281	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на север от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
32	58:17:060402:28	34586	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

33	58:17:130701:27	3767470	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юг от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
34	58 17:130702:48	378988	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
35	58:17:060302:8	40282	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Уч сток находится примерно в 0,4 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
36	58:17:130702:34	4103	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,85 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
37	58:17:060301:46	41306	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юг от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
38	58:17:130702:20	45498	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,52 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
39	8:17:060402:27	50066	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
40	58:17:060105:18	520262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
41	58:17:060103:69	521567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
42	58:17:060401:26	55144	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
43	58:17:130702:58	63492	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
44	58:17:130701:20	69415	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
45	8:17:130702:39	70529	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
46	58:17:060301:70	72488	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
47	58:17:130702:54	76724	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
48	58:17:130702:56	78705	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
49	58:17:060401:25	80311	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
50	58:17:130702:26	9100	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,45 км по направлению на северо-

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
51	58:17:060401:34	9152	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
52	58:17:0130701:16	652826	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский
53	58:17:0060104:13	179170	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский
54	58:17:0060104:12	180580	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Ключи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский
55	58:25:050101:125	1714122	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 3790 м по направлению на запад
56	58:25:0501 1:126	69156	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1930 м по направлению на юго-запад
57	58:25:050102:121	1164273	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на запад
58	58:25:050102:122	791967	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1080 м по направлению на запад
59	58:25:050102:126	500063	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1310 м по направлению на юг
60	58:25:05 201:111	2266366	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Новое, в 1500 м по направлению на юго-запад
61	58:25:050401:113	330000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; спк "Мещерский", с. Мещерское, ул.Школьная, д. 6, 4000 м по направлению на северо-запад от ориентира здание
62	58:25:050401:92	187586	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4400 м по направлению на запад
63	58:25:050401:96	1373561	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2300 м по направлению на запад
64	58:25:060303:100	3601841	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2090 м по направлению на юго-восток
65	58:25:060303:101	273619	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 250 м по направлению на юго-восток
66	58:25:060303:103	220000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3100 м по направлению на юго-запад
67	58:25:060303:104	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3300 м по направлению на юго-запад
68	58:25:060303:105	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3500 м по направлению на юго-запад
69	58:25:060303:91	2166614	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1600 м по направлению на юго-восток
70	58:25:060303:92	44502	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юго-восток
71	58:25:060303:93	1395417	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 900 м по направлению на юго-восток
72	58:25:060303:96	454095	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 10 м по направлению на юг
73	58:25:060303:97	1076084	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 600 м по направлению на юг
Назначение	Сельскохозяйственное		
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.		
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский и Сердобский р-ны, общей площадью 37 861 674 кв.м		
Имущественные права на	Общая долевая собственность		

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

объект недвижимости	
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
Вид определяемой стоимости	Рыночная ² и справедливая ³ 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	08 декабря 2017 года ⁴
Дата составления отчета	08 декабря 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; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); 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 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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

	<p>быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.</p> <p>Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 88/12/17-3/3
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК Управление инвестициями» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»)
Срок действия отчета	6 месяцев ⁵

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

² - 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».

³ - 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.

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

⁵ - 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 №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015).
6. Объём и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015), 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

Зотов В.А.



08 декабря 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.

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК Управление инвестициями» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»)
ОГРН	1037739222620 от 27.01.2003 г.
Место нахождение	г. Москва
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 54, стр.2
ИНН/КПП	ИНН 7710288918 / КПП 770901001
Банковские реквизиты	р/сч 40701810800000000600 в Банк ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823 К/с 30101810200000000823
Генеральный директор	Ашихмина Ирина Александровна

Таблица 7. Сведения об оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Зотов Владимир Андреевич
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	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 Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 009832 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411966 выдан Международной академией оценки и консалтинга 19 декабря 2003 года; Свидетельство о повышении квалификации 850 выдано Международной академией оценки и консалтинга 31 мая 2007 года
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R0875. Страхователь -Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2017 г. по «23» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ	
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 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 «Microsoft Excel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.
13. Исходя из определения справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" - Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки, а так же согласну

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
Рыночная стоимость	<p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
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://pkk5.rosreestr.ru/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	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://mcs.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 3 под редакцией Л.А. Лейфер

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 № 011022	58 АБ № 011088	58 АБ № 229541
	58 АБ № 011037	58 АБ № 010926	58 АБ № 229542
	58 АБ № 010933	58 АБ № 011099	58 АБ № 040053
	58 АБ № 010990	58 АБ № 010961	58 АБ № 040058
	58 АБ № 011056	58 АБ № 011066	58 АБ № 040051
	58 АБ № 011049	58 АБ № 011016	58 АБ № 040050
	58 АБ № 010953	58 АБ № 010944	58 АБ № 040070
	58 АБ № 011007	58 АБ № 011109	58 АБ № 040029
	58 АБ № 011074	58 АБ № 011061	58 АБ № 040022
	58 АБ № 010954	58 АБ № 010984	58 АБ № 040025
	58 АБ № 011057	58 АБ № 011046	58 АБ № 040026
	58 АБ № 011064	58 АБ № 011 70	58 АБ № 040033
	58 АБ № 010996	58 АБ № 011017	58 АБ № 040034
	58 АБ № 011033	58 АБ № 011029	58 АБ № 040037
	58 АБ № 011082	58 АБ № 011006	58 АБ № 040036
	58 АБ № 011031	58 АБ № 011085	58 АБ № 040038
	58 АБ № 011095	58 АБ № 010972	58 АБ № 040043
	58 АБ № 010929	58 АБ № 010945	58 АБ № 040044
	58 АБ № 011023	58 АБ № 010992	58 АБ № 040045
	58 АБ № 010930	58 АБ № 011032	58 АБ № 040048
	58 АБ № 010955	58 АБ № 010976	58 АБ № 040039
	58 АБ № 010973	58 АБ № 011055	
	58 АБ № 011042	58 АБ № 010977	
	58 АБ № 010936	58 АБ № 010988	
	58 АБ № 011021	58 АБ № 011084	
	58 АБ № 010964	58 АБ № 229539	

10. Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

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

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

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

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

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

11.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

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

12.Обоснование применения используемых стандартов

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

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении. Субъект права - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения», вид права – общая долевая собственность.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Общая площадь земельных участков составляет 37 861 674 кв.м.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь участка, кв.м.	Адрес участка	Свидетельство о государственной регистрации права
1	58:17:060402:18	100 075,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011022
2	58:17:060301:64	10 230,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011037
3	58:17:060103:76	1 031 216,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010933
4	58:17:130702:36	105 900,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010990
5	58:17:130702:42	105 900,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011056
6	58:17:060301:52	11 127,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011049
7	58:17:130701:28	111 884,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010953
8	58:17:060301:65	113 748,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011007
9	58:17:130401:65	1 153 566,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011074
10	58:17:130702:23	11 969,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010954
11	58:17:130702:31	12 130,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011057
12	58:17:060301:72	132 748,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011064
13	58:17:060104:19	1 402 262,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010996
14	58:17:060301:69	140 465,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011033
15	58:17:060104:18	14 227,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011082

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

16	58:17:060301:57	163 403,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011031
17	58:17:130702:37	1 796 946,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011095
18	58:17:130701:25	1 806 095,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010929
19	58:17:060402:19	199 103,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011023
20	58:17:060103:62	210 129,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010930
21	58:17:130702:33	21 147,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010955
22	58:17:060301:41	21 767,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010973
23	58:17:060301:56	230 000,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011042
24	58:17:130702:47	2 605 214,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010936
25	58:17:060401:41	269 115,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011021
26	58:17:130701:7	27 739,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010964
27	58:17:060401:28	29 231,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011088
28	58:17:060103:61	29 653,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010926
29	58:17:130702:35	307 531,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011099
30	58:17:130701:11	32 167,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010961
31	58:17:060402:25	32 281,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на север от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011066
32	58:17:060402:28	34 586,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011016
33	58:17:130701:27	3 767 470,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юг от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010944
34	58:17:130702:48	378 988,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011109
35	58:17:060302:8	40 282,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,4 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011061
36	58:17:130702:34	41 038,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,85 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010984
37	58:17:060301:46	41 306,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юг от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011046

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

38	58:17:130702:20	45 498,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,52 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011070
39	58:17:060402:27	50 066,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011017
40	58:17:060105:18	520 262,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011029
41	58:17:060103:69	521 567,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011006
42	58:17:060401:26	55 144,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011085
43	58:17:130702:58	63 492,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010972
44	58:17:130701:20	694 156,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010945
45	58:17:130702:39	70 529,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010992
46	58:17:060301:70	72 488,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011032
47	58:17:130702:54	76 724,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010976
48	58:17:130702:56	78 705,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011055
49	58:17:060401:25	80 311,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010977
50	58:17:130702:26	9 100,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,45 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010988
51	58:17:060401:34	9 152,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011084
52	58:17:0130701:16	652 826,00	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	58 АБ № 229539
53	58:17:0060104:13	179 170,00	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	58 АБ № 229541
54	58:17:0060104:12	180 580,00	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Ключи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	58 АБ № 229542
55	58:25:050101:125	1 714 122,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 3790 м по направлению на запад	58 АБ № 040053
56	58:25:050101:126	69 156,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1930 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040058
57	58:25:050102:121	1 164 273,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на запад	58 АБ № 040051
58	58:25:050102:122	791 967,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1080 м по направлению на запад	58 АБ № 040050
59	58:25:050102:126	500 063,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1310 м по направлению на юг	58 АБ № 040070

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

60	58:25:050201:111	2 266 366,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Новое, в 1500 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040029
61	58:25:050401:113	330 000,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; спк "Мещерский", с. Мещерское, ул.Школьная, д. 6, 4000 м по направлению на северо-запад от ориентира здание	58 АБ № 040022
62	58:25:050401:92	187 586,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4400 м по направлению на запад	58 АБ № 040025
63	58:25:050401:96	1 373 561,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2300 м по направлению на запад	58 АБ № 040026
64	58:25:060303:100	3 601 841,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2090 м по направлению на юго-восток	58 АБ № 040033
65	58:25:060303:101	273 619,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2500 м по направлению на юго-восток	58 АБ № 040034
66	58:25:060303:103	220 000,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3100 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040037
67	58:25:060303:104	165 000,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3300 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040036
68	58:25:060303:105	165 000,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3500 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040038
69	58:25:060303:91	2 166 614,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1600 м по направлению на юго-восток	58 АБ № 040043
70	58:25:060303:92	44 502,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юго-восток	58 АБ № 040044
71	58:25:060303:93	1 395 417,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 900 м по направлению на юго-восток	58 АБ № 040045
72	58:25:060303:96	454 095,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 10 м по направлению на юг	58 АБ № 040048
73	58:25:060303:97	1 076 084,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 600 м по направлению на юг	58 АБ № 040039

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 Малосердобинском и Сердобском районах Пензенской области.

Сведения о границах объекта оценки на кадастровой карте отсутствуют.

Рисунок 1. Район расположения объектов оценки на карте (Малосердобинский район)

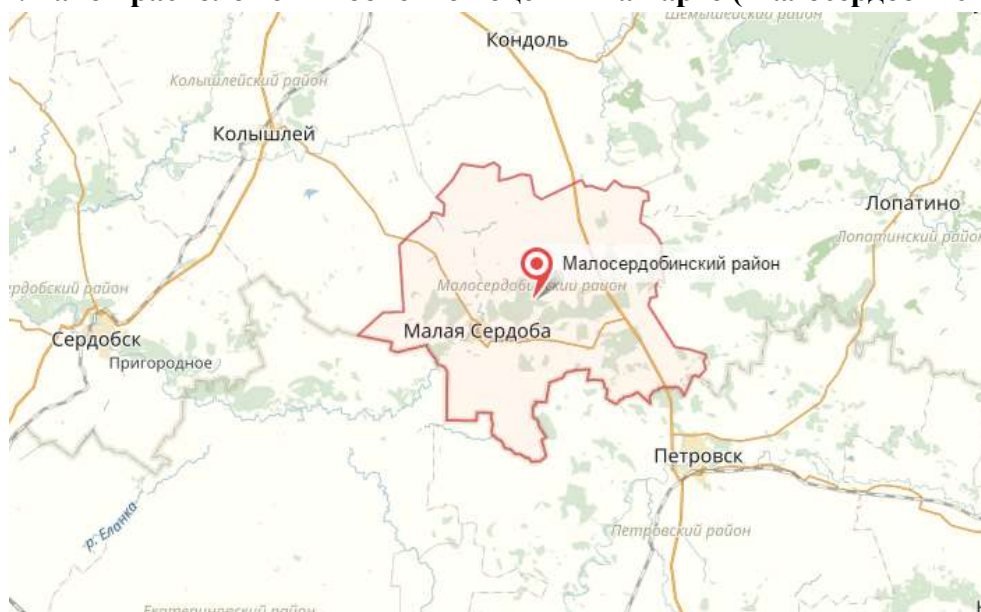


Рисунок 2. Район расположения объектов оценки на карте (Сердобский район)



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-Вьясский, Голицынский, Головинщинский, Городищенский, Земетчинский, Иссинский, Каменский, Керенский, Кондольский, Лунинский, Мокшанский, Наровчатский, Нижне-Ломовский, Пачелмский, Поимский, Свищевский, Соседский, Телегинский, Терновский, Чембарский и Шемышейский районы; из Куйбышевской области — Барановский, Камешкирский, Кузнецкий, Литвиновский, Неверкинский, Николаевский, Николо-Пестровский районы; из Саратовской области — Бековский, Даниловский, Кольшлейский, Лопатинский, Мало-Сerdобинский, Serdobskii, 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

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

Почвы

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

Описание Малосердобинского района.

Общие сведения:

Общая площадь Малосердобинского района составляет 1,1 тыс. км². Численность населения района на 01.01.2013 года составляет 9,6 тыс. чел. Основной состав населения составляют русские, проживают также татары, мордва, украинцы. Административным центром района является село Малая Сердоба. Удаленность от областного центра г. Пенза - 110 км. В составе района 6 поселений, 22 населенных пункта. Район по природно-климатическим факторам отнесён к Белинско-Сердобской агропочвенной зоне и занимает южную часть области. Район граничит: на севере - с Пензенским районом, на юге – с Саратовской областью, на западе – с Кольшлейским, на востоке – с Лопатинским районами Пензенской области.

Краткая производственно-экономическая характеристика района

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

Карточка муниципального района

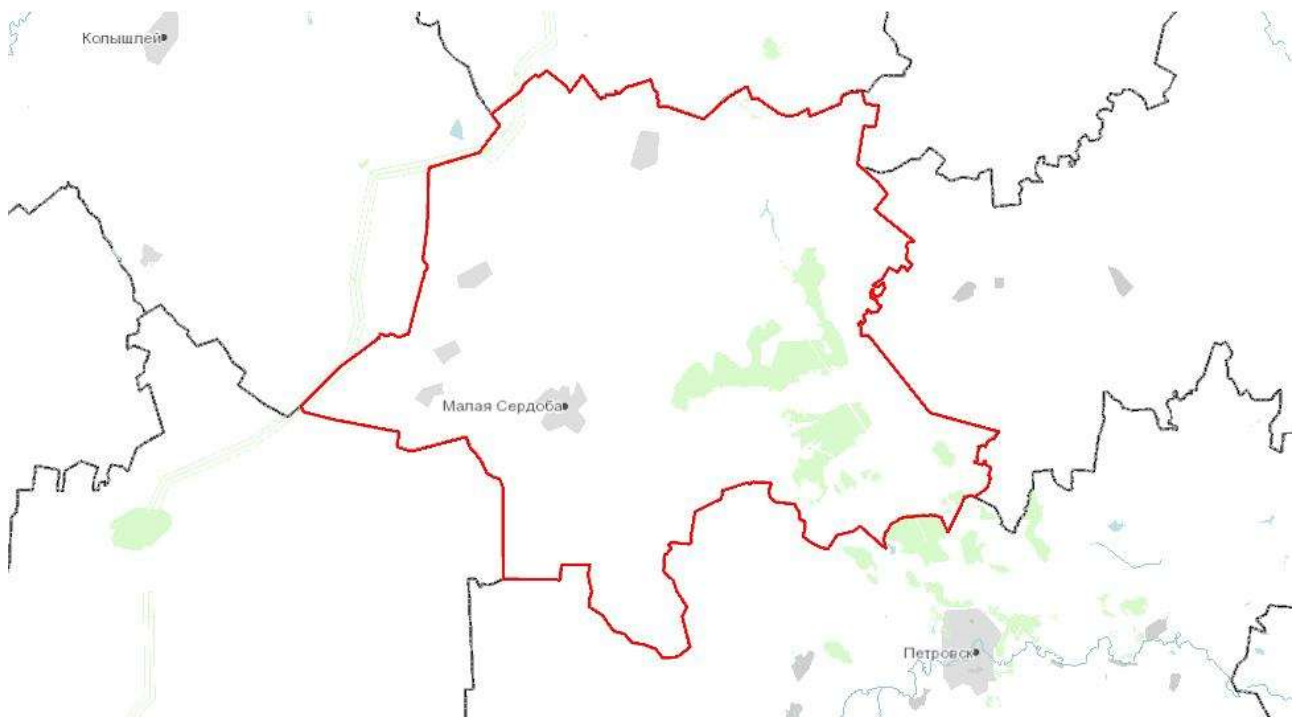


Таблица 1.

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

Таблица 2.

Адрес администрации	с. Малая Сердоба, ул. Ленинская, 38.
Телефон	(841-62) 2-11-54
E-mail	maloserd_adm@sura.ru

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель
сельскохозяйственного назначения

Таблица 3.

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

Преобладающий тип почв: Нет данных

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

площадь, га: 0

количество полей: 0

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 82 321,7

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Данные по структуре сельскохозяйственных угодий отсутствуют

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Данные о сельскохозяйственных культурах отсутствуют

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Негативные процессы не выявлены

Заболачивание, подтопление

Заболачивание или подтопление не выявлено

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Заращение не выявлено

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

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

Описание Сердобского района.

Общие сведения

Сердобский район Пензенской области является муниципальным образованием Пензенской области и обладает статусом муниципального района. Численность населения Сердобского района на 01.01.2015 года составляет 52018 человек, трудоспособного населения – 28140 человек, моложе трудоспособного возраста - 7380 человек, старше трудоспособного возраста – 16498 человек.

Сердобский район расположен в юго-западной части области, на юго-западных отрогах Приволжской возвышенности, в Хоперском низменно-возвышенном степном районе.

Территорию Сердобского района составляют земли входящих в состав района поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах Сердобского района независимо от форм собственности и целевого назначения.

Площадь, занимаемая районом, составляет 169508 га, что составляет 3,5% от общей площади области. Протяженность территории с севера на юг - 59 км, с запада на восток - 56 км. На севере граничит с Каменским, на северо-западе с Белинским, на северо-востоке с Колышлейским районами области, а на юге - с Саратовской областью.

Административным центром муниципального образования Сердобский район является город Сердобск, расположенный в 111 км юго-западнее г. Пензы на правом берегу р. Сердобы.

С областным центром город связан железной дорогой Ртищево - Пенза и шоссейной дорогой с асфальтовым покрытием Сердобск – Колышлей - Пенза. С г. Саратовом город связан дорогой с асфальтовым покрытием Сердобск – Ртищево - Саратов.

По национальному составу на территории района преобладают русские - 86,1, незначительную часть составляет мордва (5,7%) и татары (5,4%). Это учитывается при

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

формировании концепции развития образования, культуры, малого бизнеса и практической деятельности этих отраслей социальной и производственной сферы.

Демографические показатели

По состоянию на 01.01.2015 г. в Сердобском районе проживает 52018 человек, в том числе трудоспособного населения - 54,1%, до 17 лет - 14,2%, детей до года - 0,7%. Удельный вес пожилых людей – 31,7 %.

В 2014 году в Сердобском районе родилось 491 детей, что на 12 детей меньше прошлого года (в 2013 году -503). Показатель рождаемости 9,5 (9,6 в прошлом году). В то же время умерло в Сердобском районе 939 человек, что на 24 чел. меньше чем в прошлом году (2013г.- 963). Смертность снизилась с 17,0% до 16,4%.

Источник: <http://serdobsk.pnzreg.ru/>

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости
Карточка муниципального района

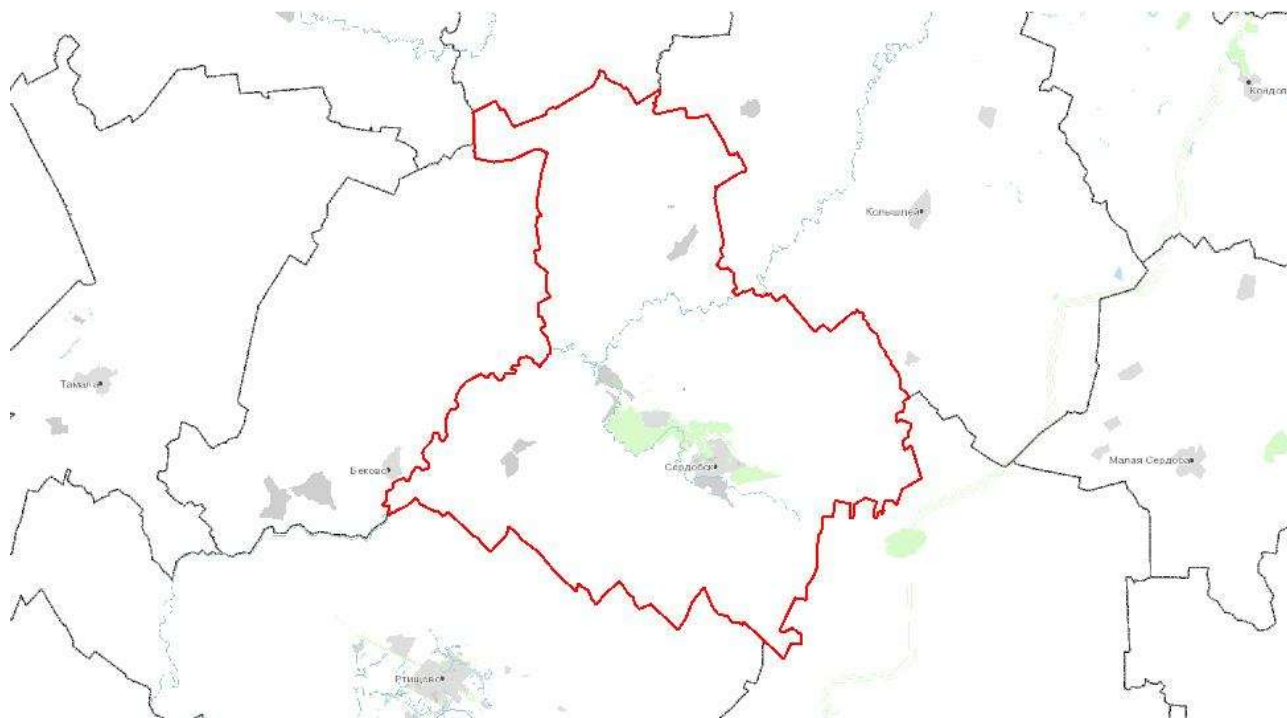


Таблица 1.

Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Приволжский	Пензенская область	Сердобский район	1 743,8	54 300

Таблица 2.

Адрес администрации	с. Малая Сердоба, ул. Ленинская, 38.
Телефон	(841-62) 2-11-54
E-mail	maloserd_adm@sura.ru

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель
сельскохозяйственного назначения

Таблица 3.

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

Таблица 4. Результаты полевых обследований

Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
к-з "Борьба"	2011	7 598,7
к-з "Гигант"	2011	6 705,3

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

с-з "Балтинский"	2011	4 495,7
с-з "Большевик"	2011	6 307,4
с-з "Долгоруковский"	2011	9 541,2
с-з "Искра"	2011	8 709
с-з "Кировский"	2011	4 033,6
с-з "Мещерский"	2011	6 928,4
с-з "Надежденский"	2011	4 336,3
с-з "Сердобский"	2011	1 339,6
с-з "Сокольский"	2011	6 666,2
с-з "Студеновский"	2011	5 337
с-з "Ясный"	2011	5 741,6
с-з им. Ленина	2011	8 077,7
с-х "Хотяновский"	2011	7 428,3

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

площадь, га: 93 246

количество полей: 1 111

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 6 320,7

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади

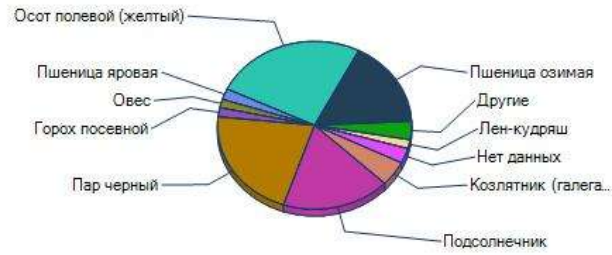


Таблица 5.

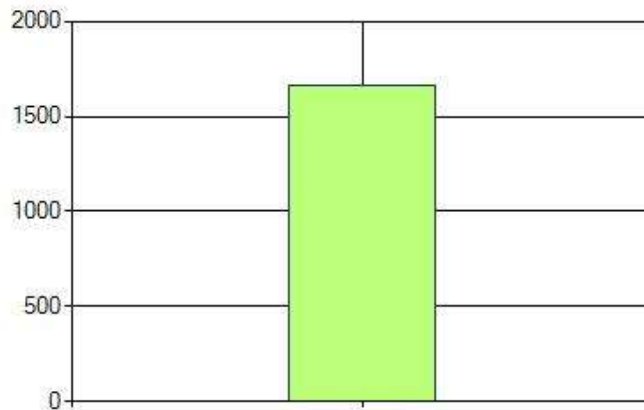
Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
Пашня	692	68 496,1	73,46
Залежь	399	23 764,5	25,49
Многолетние насаждения	20	985,4	1,06

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади

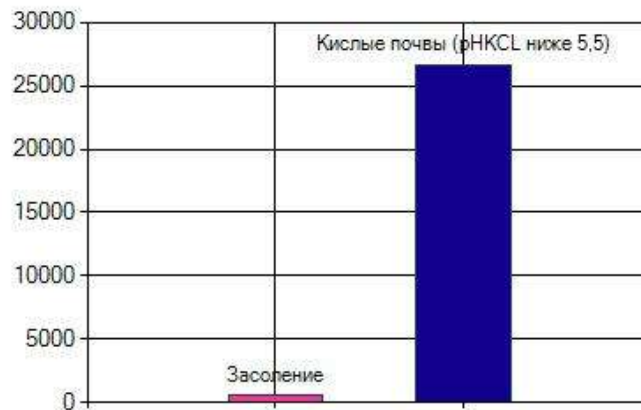


Сведения о мелиорации



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

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам

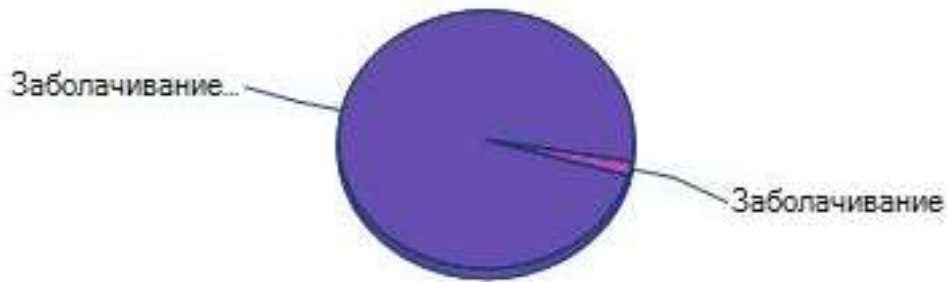


Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



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	1 045	91 664,5	98,3
Заболачивание	66	1 581,5	1,7

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



Таблица 6.

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	712	69 546,3	74,58
Заращение сорной растительностью	399	23 699,7	25,42

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

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический анализ

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

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

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

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

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

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обработывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Основные показатели социально-экономического развития России приведены в таблице:

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Таблица 12. Основные показатели социально-экономического развития России (прирост/снижение)

	1кв15	2кв15	3кв15	4кв15	1кв16	2кв16	3кв16	4кв16	1кв17	2кв17	3кв17	2015	2016
Валовой внутренний продукт ¹⁾													
млрд. рублей	18568,5	19857,6	21966,8	22839,8	18815,9	20429,6	22721,2	24076,9	20090,9	21691,1		83232,6	86043,6
% г/г (в постоянных ценах)	-1,9	-3,4	-2,7	-3,2	-0,4	-0,5	-0,4	0,3	0,5	2,5		-2,8	-0,2
Индекс-дефлятор ВВП													
% г/г	8,8	7,5	8,7	7,7	1,8	3,4	3,8	5,1	6,3	3,6		8,2	3,6
Промышленное производство ²⁾													
% г/г	-0,1	-1,7	-0,5	-0,9	1,1	1,5	1,0	1,7	0,1	3,8	1,4	-0,8	1,3
Добыча полезных ископаемых													
% г/г	1,6	-0,1	0,9	0,4	3,5	2,2	2,6	2,4	1,2	4,8	2,3	0,7	2,7
Обрабатывающие производства													
% г/г	-0,7	-2,7	-1,1	-0,8	0,0	1,3	-0,1	0,8	-0,8	3,2	0,4	-1,3	0,5

Источник: Росстат

¹⁾ За 2015 г. - четвертая оценка, 2016 г. - вторая оценка; I квартал 2017 г. - первая оценка, II квартал 2017 г. - первая оценка.

²⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.

	1кв15	2кв15	3кв15	4кв15	1кв16	2кв16	3кв16	4кв16	1кв17	2кв17	3кв17	2015	2016
Инвестиции в основной капитал ¹⁾													
млрд. рублей (в ценах соответствующих лет)	1960,7	2977,6	3428,7	5530,2	2093,5	3153,3	3666,5	5726,5	2202,2	3521,5		13897,2	14639,8
% г/г (в сопоставимых ценах)	-5,9	-10,7	-13,1	-9,3	-1,2	-1,5	0,5	-1,3	2,3	6,3		-10,1	-0,9
% г/г, с нач.года	-5,9	-8,9	-10,6	-10,1	-1,2	-1,4	-0,6	-0,9	2,3	4,8			
Объем работ по виду деятельности "Строительство" ²⁾³⁾													
млрд. рублей	1115,4	1574,6	1913,5	2406,8	1122,4	1566,7	1974,0	2541,1	1144,2	1637,1	2107,9	7010,4	7204,2
% г/г	-3,1	-5,0	-6,6	-1,3	-2,7	-4,3	-2,2	-0,6	-4,5	-2,6	0,0	-4,8	-2,2
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования)													
млн. кв м общей площади	18,6	16,1	17,7	32,9	15,6	15,9	18,0	30,7	13,1	14,9	18,4	85,3	80,2
% г/г	33,5	2,0	-6,2	-7,5	-16,4	-0,7	1,8	-6,8	-15,8	-6,9	2,1	1,4	-6,0

Источник: Росстат

¹⁾ Данные за 2015 г. уточнены на основании годовых отчетов и окончательных расчетов объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. Относительные показатели за 2016 г. рассчитаны к уточненной базе за 2015 г.

²⁾ Данные за 2016 г. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденным приказом Росстата от 26 сентября 2016г. № 544. Данные за 2017 г. скорректированы на основе уточненных отчетов респондентов и изменения структуры выполненного объема работ организациями по итогам сплошного обследования субъектов малого и среднего предпринимательства.

³⁾ Данные за 2017 г. скорректированы на основе уточненных отчетов респондентов и изменения структуры выполненного объема работ организациями по итогам сплошного обследования субъектов малого и среднего предпринимательства.

	1кв15	2кв15	3кв15	4кв15	1кв16	2кв16	3кв16	4кв16	1кв17	2кв17	3кв17	2015	2016
Индекс потребительских цен, на конец периода к концу предыдущего квартала	7,4	1,0	1,7	2,3	2,1	1,2	0,7	1,3	1,0	1,3	-0,6	12,9	5,4
Оборот розничной торговли													
млрд. руб. (в ценах соответствующих лет)	6268,2	6592,6	6997,5	7668,5	6496,3	6764,0	7258,1	7798,9	6746,9	7149,3 ¹⁾	7671,5	27526,8	28317,3
% г/г	-7,0	-9,7	-9,9	-12,7	-5,0	-4,9	-3,9	-4,6	-1,6	1,0 ¹⁾	2,0	-10,0	-4,6
Объем платных услуг населению ²⁾													
млрд. руб. (в ценах соответствующих лет)	1873,1	1912,2	2012,9	2084,0	1988,8	2043,5	2138,6	2206,9	2103,2	2155,4 ¹⁾	2252,0	7882,2	8377,8
% г/г ³⁾	-0,3	-1,9	-2,6	-2,7	-1,2	-0,5	0,0	0,3	0,2	0,6 ¹⁾	0,3	-2,0	-0,3

Источник: Росстат

¹⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.

²⁾ По данным оперативной отчетности.

³⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных за периоды 2015 г. относительные показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Денежные доходы и расходы на душу населения ¹⁾²⁾	1кв15	2кв15	3кв15	4кв15	1кв16	2кв16	3кв16	4кв16	1кв17	2кв17	3кв17	2015	2016
денежные доходы, руб. в ср. за месяц	25489	29757	30695	36067	26507	30119	30587	35849	27673	30698	31491	30467	30738

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

% кв/кв	-21,9 ³⁾	16,8	3,2	17,5	-25,5	13,6	1,6	17,2	-22,8	10,9	2,6	10,6 ³⁾	0,9
денежные расходы, руб. в ср. за месяц	27093	29641	30652	35109	26842	29790	30444	35020	27788	29984	31142	30588	30497
% кв/кв	-16,5 ³⁾	9,4	3,4	14,5	-23,0	11,0	2,2	15,0	-20,7	7,9	3,9	11,1 ³⁾	-0,3
Реальные располагаемые денежные доходы ²⁾													
% г/г	-1,9 ³⁾	-4,4 ³⁾	-4,3 ³⁾	-1,9 ³⁾	-3,7	-5,6	-7,0	-6,5	-0,2	-2,6	-0,7	-3,2 ³⁾	-5,9
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника													
руб.	31566	34703	32983	36692	34000	37404	35744	39824	36664	40712	37760 ⁵⁾	34030	36709
% г/г	5,7 ⁴⁾	5,9 ⁴⁾	4,7 ⁴⁾	3,3 ⁴⁾	7,7	7,7	8,1	7,7	7,1	7,7	6,1 ⁵⁾	5,1 ⁴⁾	7,9
Реальная начисленная заработная плата одного работника (с учётом ИПЦ)													
% г/г	-9,0 ⁴⁾	-8,5 ⁴⁾	-9,5 ⁴⁾	-9,8 ⁴⁾	-0,6	0,3	1,2	1,8	2,4	3,4	2,6 ⁵⁾	-9,0 ⁴⁾	0,8
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода													
млрд. рублей	2,9	3,3	3,5	3,6	4,5	3,8	3,7	2,7	3,6	3,2	3,4	3,6	2,7
Прирост сбережений населения во вкладах и ценных бумагах ²⁾ , включая покупку валюты													
млрд. руб.	692,3	1456,1	1392,3	2146,4	662,8	1466,1	992,2	1927,0	744,1	1260,2	854,8	5687,0	5048,0
в т.ч. покупка валюты, млрд. руб.	449,8	532,2	637,0	614,7	431,8	500,5	614,9	628,1	436,0	477,8	594,5	2233,7	2175,3
Доля денежных доходов населения ²⁾ , использованных как сбережения во вкладах и ценных бумагах, включая покупку валюты													
%	6,2	11,2	10,3	13,6	5,7	11,1	7,4	12,2	6,1	9,3	6,2	10,6	9,3
в т.ч. на покупку валюты, %	4,0	4,1	4,7	3,9	3,7	3,8	4,5	4,0	3,5	3,5	4,3	4,2	4,0
Уровень безработицы к экономически активному населению (в ср. за период), %													
общей безработицы	5,7	5,6	5,3	5,7	5,9	5,7	5,3	5,4	5,6	5,2	5,0 ⁶⁾	5,6	5,5
официально зарегистрированной безработицы	1,3	1,3	1,2	1,2	1,4	1,3	1,2	1,1	1,2	1,1	1,0	1,3	1,2

¹⁾ Начиная с итогов за январь 2015 г., сводные итоги по Российской Федерации сформированы с учетом данных по Республике Крым и г. Севастополя. Данные за 2015-2016гг. уточнены за счет корректировки оборотов розничной торговли и общественного питания, данных банковской статистики.

²⁾ За 2016 и 2017 гг. - предварительные данные.

³⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных за периоды 2015 г. относительные показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополя.

⁴⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁵⁾ За 3 кв. 2017 г. - оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

Экспорт товаров - всего, млн. долларов ¹⁾													
млрд. долл. США	90,2	91,5	78,7	81,1	60,5	67,9	70,9	82,6	82,6	83,5	84,3	341,4	281,9
ЦБ РФ	-26,6	-30,8	-37,3	-30,2	-32,9	-25,8	-9,9	1,9	36,5	23,1	18,8	-31,3	-17,4
% г/г													
в т.ч. со странами дальнего зарубежья													
млрд. долл. США	77,7	78,7	67,2	68,6	52,2	57,9	60,9	70,9	72,1	71,3	72,3	292,1	241,9
ЦБ РФ	-26,2	-30,1	-39,1	-31,3	-32,8	-26,3	-9,4	3,4	38,0	23,0	18,7	-31,7	-17,2
% г/г													
Импорт товаров - всего, млн. долларов ¹⁾													
млрд. долл. США	44,7	47,7	49,8	50,9	38,1	45,6	52,6	55,3	48,0	58,5	63,6	193,0	191,6
ЦБ РФ	-38,4	-40,9	-38,1	-31,6	-14,7	-4,4	5,6	8,7	26,1	28,2	20,9	-37,3	-0,7
% г/г													
в т.ч. со странами дальнего зарубежья													
млрд. долл. США	39,9	41,4	43,9	45,4	34,3	40,2	47,2	49,4	42,6	52,1	57,0	170,6	171,0
ЦБ РФ	-37,4	-41,5	-38,0	-31,8	-14,0	-3,0	7,5	8,8	24,2	29,7	20,7	-37,3	0,3
% г/г													
Сальдо торгового баланса, млн. долларов ¹⁾													
млрд. долл. США	45,6	43,8	28,9	30,2	22,4	22,3	18,3	27,3	34,5	25,1	20,7	148,4	90,3
ЦБ РФ													
в т.ч. со странами дальнего зарубежья													
млрд. долл. США	37,8	37,2	23,3	23,2	17,9	17,8	13,7	21,5	29,5	19,2	15,3	121,5	70,9
ЦБ РФ													

¹⁾ 3 кв. 2017 г. - оценка Минэкономразвития России.

О ситуации в сельском хозяйстве

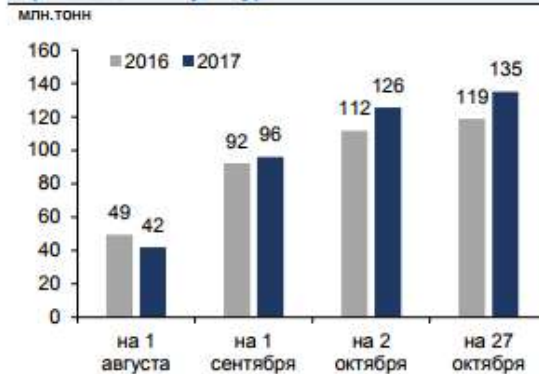
Производство сельскохозяйственной продукции в сентябре продолжило уверенно расти. Выпуск в сельском хозяйстве в сентябре увеличился на 8,5% г/г (5,1% г/г в августе) после спада в июне и июле на фоне запоздания начала уборочных работ. Наиболее существенный вклад в положительную динамику сельского хозяйства продолжают вносить зерновые и зернобобовые культуры, урожай которых в этом году может поставить новый исторический рекорд. К концу сентября сбор зерна уже превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн). При этом если в августе рост производства зерновых носил компенсационный характер и был связан главным образом с активизацией хода полевых работ, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало увеличение урожайности (на 2 октября – 30,0 ц/га по сравнению с 26,0 ц/га на аналогичную дату прошлого года). Положительный вклад в динамику сельскохозяйственного сектора в сентябре также внесло производство овощей.

Рис. 8. Рост производства в сельском хозяйстве ускорился в сентябре...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

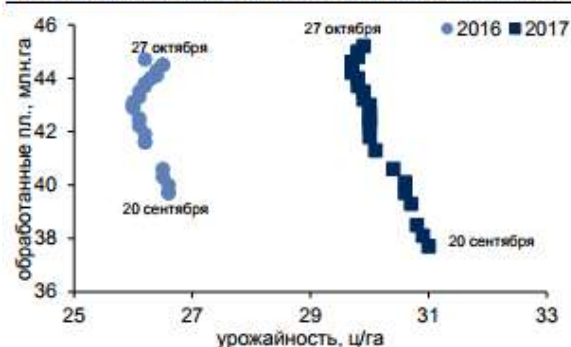
Рис. 9. ...на фоне рекордного сбора зерновых и зернобобовых культур



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

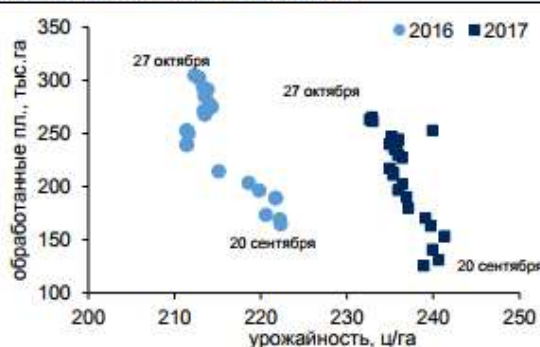
Оперативные данные Минсельхоза России позволяют ожидать продолжения роста выпуска сельскохозяйственной продукции в октябре. Сбор зерновых и зернобобовых в первые три недели октября продолжил увеличиваться: по состоянию на 27 октября намолот зерна на 13,6% превышает уровень на соответствующую дату прошлого года. Производство сахарной свеклы растет опережающими темпами благодаря увеличению площади посадок в текущем году. Отставание в сборе картофеля и других овощей от показателей прошлого года постепенно сокращается благодаря повышению урожайности. Сбор подсолнечника в сентябре-октябре демонстрировал неравномерную динамику, при этом по итогам года более низкая урожайность может быть компенсирована существенным расширением посевных площадей (+5,4% в текущем сельскохозяйственном году).

Рис.10. Урожайность зерновых и зернобобовых



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 11. Урожайность картофеля



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: www.economy.gov.ru

14.2. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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>.

14.3. Информация о ходе сезонных полевых работ

27 ноября 2017 года

По оперативным данным органов управления АПК субъектов Российской Федерации по состоянию на 27 ноября 2017 года в целом по стране зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 45,8 млн га или 97,4% к уборочной площади (в 2016 г. – 45,7 млн га). Намолочено 138,9 млн тонн зерна (в 2016 г. – 124,3 млн тонн), при урожайности 30,3 ц/га (в 2016 г. – 27,2 ц/га).

В том числе в Южном федеральном округе зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 8,7 млн га или 99,2% к уборочной площади (в 2016 г. – 8,4 млн га). Намолочено 36,3 млн тонн зерна (в 2016 г. – 33,6 млн тонн), при урожайности 41,7 ц/га (в 2016 г. – 39,9 ц/га).

В Северо-Кавказском федеральном округе – обмолочено 3,0 млн га или 95,4% к уборочной площади (в 2016 г. – 3,0 млн га). Намолочено 12,8 млн тонн зерна (в 2016 г. – 13,3 млн тонн), при урожайности 42,7 ц/га (в 2016 г. – 43,6 ц/га).

В Центральном федеральном округе – обмолочено 7,7 млн га или 95% к уборочной площади (в 2016 г. – 7,7 млн га). Намолочено 32,5 млн тонн зерна (в 2016 г. – 27,8 млн тонн), при урожайности 42,3 ц/га (в 2016 г. – 36,1 ц/га).

В Приволжском федеральном округе – обмолочено 12,6 млн га или 97,6% к уборочной площади (в 2016 г. – 12,6 млн га). Намолочено 31,9 млн тонн зерна (в 2016 г. – 25,8 млн тонн), при урожайности 25,3 ц/га (в 2016 г. – 20,4 ц/га).

В Уральском федеральном округе – обмолочено 3,5 млн га или 99,6% к уборочной площади (в 2016 г. – 3,5 млн га). Намолочено 7,1 млн тонн зерна (в 2016 г. – 6,0 млн тонн), при урожайности 20,3 ц/га (в 2016 г. – 17,2 ц/га).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

В Сибирском федеральном округе – обмолочено 9,8 млн га или 98% к уборочной площади (в 2016 г. – 9,8 млн га). Намолочено 16,8 млн тонн зерна (в 2016 г. – 16,1 млн тонн), при урожайности 17,3 ц/га (в 2016 г. – 16,5 ц/га).

В Дальневосточном федеральном округе – обмолочено 296,3 тыс. га или 91,3% к уборочной площади (в 2016 г. – 309,7 тыс. га). Намолочено 716,3 тыс. тонн зерна (в 2016 г. – 772,2 тыс. тонн), при урожайности 24,2 ц/га (в 2016 г. – 24,9 ц/га).

В Северо-Западном федеральном округе – обмолочено 256,1 тыс. га или 77,3% к уборочной площади (в 2016 г. – 335,8 тыс. га). Намолочено 760,0 тыс. тонн зерна (в 2016 г. – 960,7 тыс. тонн), при урожайности 29,7 ц/га (в 2016 г. – 28,6 ц/га).

Пшеница озимая и яровая в целом по стране обмолочена с площади 27,4 млн га или 99,1% к уборочной площади (в 2016 г. – 27,2 млн га). Намолочено 88,0 млн тонн зерна (в 2016 г. – 75,8 млн тонн), при урожайности 32,2 ц/га (в 2016 г. – 27,9 ц/га).

Ячмень озимый и яровой обмолочен с площади 7,8 млн га или 98,2% к уборочной площади (в 2016 г. – 8,1 млн га). Намолочено 21,7 млн тонн (в 2016 г. – 19,1 млн тонн), при урожайности 27,9 ц/га (в 2016 г. – 23,5 ц/га).

Кукуруза на зерно обмолочена с площади 2,2 млн га или 77,4% к уборочной площади (в 2016 г. – 2,4 млн га). Намолочено 11,5 млн тонн (в 2016 г. – 13,7 млн тонн), при урожайности 51,6 ц/га (в 2016 г. – 57,9 ц/га).

Рис обмолочен с площади 178,3 тыс. га или 95,8% к посевной площади (в 2016 г. – 201,9 тыс. га). Намолочено 1,1 млн тонн (в 2016 г. – 1,3 млн тонн), при урожайности 63,3 ц/га (в 2016 г. – 64,5 ц/га).

Подсолнечник на зерно обмолочен с площади 6,0 млн га или 77% к уборочной площади (в 2016 г. – 6,9 млн га). Намолочено 9,3 млн тонн (в 2016 г. – 11,0 млн тонн), при урожайности 15,3 ц/га (в 2016 г. – 15,9 ц/га).

Соя обмолочена с площади 2,5 млн га или 95,9% к уборочной площади (в 2016 г. – 2,0 млн га). Намолочено 3,7 млн тонн (в 2016 г. – 3,2 млн тонн), при урожайности 15,0 ц/га (в 2016 г. – 15,5 ц/га).

Рапс обмолочен с площади 904,5 тыс. га или 91,8% к уборочной площади (в 2016 г. – 892,5 тыс. га). Намолочено 1,6 млн тонн (в 2016 г. – 1,1 млн тонн), при урожайности 17,5 ц/га (в 2016 г. – 12,1 ц/га).

Лен-долгунец вытереблен с площади 40,9 тыс. га или 89,6% к посевной площади (в 2016 г. – 45,2 тыс. га).

Сахарная свекла выкопана с площади 1,1 млн га или 97,4% к уборочной площади (в 2016 г. – 1,1 млн га). Накопано 49,5 млн тонн (в 2016 г. – 50,5 млн тонн), при урожайности 431,6 ц/га (в 2016 г. – 465,6 ц/га).

Картофель в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах выкопан с площади 270,2 тыс. га или 90,9% к посадочной площади (в 2016 г. – 316,6 тыс. га). Накопано 6,4 млн тонн клубней (в 2016 г. – 6,9 млн тонн), при урожайности 236,6 ц/га (в 2016 г. – 219 ц/га).

Овощи в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах убраны с площади 150,1 тыс. га или 85,7% к посевной площади (в 2016 г. – 166,6 тыс. га). Собрано 3,8 млн тонн (в 2016 г. – 4,1 млн тонн), при урожайности 251,8 ц/га (в 2016 г. – 248,6 ц/га).

Сев озимых культур проведен на площади 17,1 млн га или 98,4% к прогнозной площади (в 2016 г. – 17,3 млн га).

Источник информации: <http://mcx.ru/>.

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, 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 № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

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

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

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

количественные
качественные.

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

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

статистический анализ.

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

относительный сравнительный анализ;

экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

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

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Пензенская область, Пенза, Вязовский сельсовет	Земли сельхоз. назначения разрешённое использование для с.хоз. производства в собств. рядом пруд. вдоль асфальтовой дороги. Газ и эл. по участку.Лес .Река.Всё в шаговой доступности.На вопросы ответчу по тел.	300 000	3 300 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_596124688
2	Пензенская область Башмаковский район селоТроицкое	Продается участок 7 га ,земли сельхозназначения,оформлен в собственность в районе СПК Тимирязево,Башмаковский район.Уникальная природа,чернозем.Рядом(в 2 км)расположено село Троицкое с восстановленным храмом с одной стороны, с другой стороны село Тимирязево,где построен современный элеватор, все дороги практически восстановлены,проложен хороший асфальт,есть несколько магазинов,школа.В селах проведено электричество и газ.Для ведение сельхозпредпринимательства самое благодатное место,как выращивания различных сельхозкультур(чернозем),так и для занятия животноводством и птицеводством(прекрасные луга).Торг уместен.	70 000	600 000	https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_408826838
3	Пензенская область, Пенза, с.Подгорное	Участки находятся 1-я линия трассы М5,не далеко от АЗС.К участкам имеется асфальтированный-официальный заезд с трассы.Свет ,газ,вода рядом.Документы в наличие(в собственности)НЕ АРЕНДА!!!!!!!.Один участок 8200 кв.м.,второй 33416 кв.м.Св-ва 2 шт.на оба участка.Отдельно участки не продаются.Только вместе.	41 600	500 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_snt_dnp_772270845

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

сделках или предложений на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -21% для земель с/х назначения в Пензенской области...

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

Площадь. Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»⁶.

Таблица 14.

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

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/Met/met006.htm>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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;

$S_{1...n}$ - 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 15.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		3 300 000	600 000	500 000
Общая площадь	кв.м.	518 653	300 000	70 000	41 600
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		11,00	8,57	12,02
Корректировки	<i>(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)</i>				
Имущественные права	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,0	8,6	12,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,0	8,6	12,0
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,0	8,6	12,0

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Условия рынка (время продажи)		дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,0	8,6	12,0
Уторговывание					
Корректировка	%		-21	-21	-21
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,7	6,8	9,5
Местоположение		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,7	6,8	9,5
Назначение земель		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,7	6,8	9,5
Физические характеристики:					
Корректировка на различие в площади земельного участка	кв. м.	518 653	300 000	70 000	41 600
Корректировка	%		-6%	-17%	-22%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,2	5,6	7,4
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,2	5,6	7,4
Для выводов:					
Коэффициент вариации		19%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		2,8	2,9	4,6
в % от первонач. величины		97,8%	25%	34%	38%
		0,7	0,75	0,66	0,62
Весовой коэффициент		100,0%	35%	33%	32%
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.	7,11	2,88	1,86	2,37

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 7,11 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **269 196 502,14 руб.**

В том числе:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб.
1	58:17:060402:18	100075	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	711 533,25
2	58:17:060301:64	10230	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	72 735,30
3	58:17:060103:76	1031216	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	7 331 945,76
4	58:17:130702:36	105900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	752 949,00
5	58:17:130702:42	105900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с.	752 949,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Старое Славкино, расположенного за пределами участка				
6	58:17:060301:52	11127	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	79 112,97
7	58:17:130701:28	111884	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	795 495,24
8	58:17:060301:65	113748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	808 748,28
9	58:17:130401:65	1153566	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	8 201 854,26
10	58:17:130702:23	11969	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	85 099,59
11	58:17:130702:31	12130	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	86 244,30
12	58:17:060301:72	132748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	943 838,28
13	58:17:060104:19	1402262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	9 970 082,82
14	58:17:060301:69	140465	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	998 706,15
15	58:17:060104:18	14227	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	101 153,97
16	58:17:060301:57	163403	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 161 795,33
17	58:17:130702:37	1796946	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	12 776 286,06
18	58:17:130701:25	1806095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	12 841 335,45
19	58:17:060402:19	199103	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 415 622,33
20	58:17:060103:62	210129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 494 017,19
21	58:17:130702:33	21147	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	150 355,17
22	58:17:060301:41	21767	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	154 763,37
23	58:17:060301:56	230000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 635 300,00
24	58:17:130702:47	2605214	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	18 523 071,54
25	58:17:060401:41	269115	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 913 407,65
26	58:17:130701:7	27739	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	197 224,29
27	58:17:060401:28	29231	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	207 832,41
28	58:17:060103:61	29653	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	210 832,83

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

29	58:17:130702:35	307531	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	2 186 545,41
30	58:17:130701:11	32167	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	228 707,37
31	58:17:060402:25	32281	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на север от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	229 517,91
32	58:17:060402:28	34586	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	245 906,46
33	58:17:130701:27	3767470	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юг от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	26 786 711,70
34	58:17:130702:48	378988	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	2 694 604,68
35	58:17:060302:8	40282	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,4 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	286 405,02
36	58:17:130702:34	41038	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,85 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	291 780,18
37	58:17:060301:46	41306	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юг от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	293 685,66
38	58:17:130702:20	45498	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,52 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	323 490,78
39	58:17:060402:27	50066	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	355 969,26
40	58:17:060105:18	520262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	3 699 062,82
41	58:17:060103:69	521567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	3 708 341,37
42	58:17:060401:26	55144	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	392 073,84
43	58:17:130702:58	63492	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	451 428,12
44	58:17:130701:20	694156	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	4 935 449,16
45	58:17:130702:39	70529	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	501 461,19
46	58:17:060301:70	72488	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	515 389,68
47	58:17:130702:54	76724	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	545 507,64
48	58:17:130702:56	78705	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	559 592,55
49	58:17:060401:25	80311	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	571 011,21
50	58:17:130702:26	9100	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,45 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	64 701,00
51	58:17:060401:34	9152	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	65 070,72
52	58:17:0130701:16	652826	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится	4 641 592,86

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			примерно в 2 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	
53	58:17:0060104:13	179170	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	1 273 898,70
54	58:17:0060104:12	180580	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Ключи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	1 283 923,80
55	58:25:050101:125	1714122	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 3790 м по направлению на запад	12 187 407,42
56	58:25:050101:126	69156	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1930 м по направлению на юго-запад	491 699,16
57	58:25:050102:121	1164273	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на запад	8 277 981,03
58	58:25:050102:122	791967	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1080 м по направлению на запад	5 630 885,37
59	58:25:050102:126	500063	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1310 м по направлению на юг	3 555 447,93
60	58:25:050201:111	2266366	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Новое, в 1500 м по направлению на юго-запад	16 113 862,26
61	58:25:050401:113	330000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; спк "Мещерский", с. Мещерское, ул.Школьная, д. 6, 4000 м по направлению на северо-запад от ориентира здание	2 346 300,00
62	58:25:050401:92	187586	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4400 м по направлению на запад	1 333 736,46
63	58:25:050401:96	1373561	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2300 м по направлению на запад	9 766 018,71
64	58:25:060303:100	3601841	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2090 м по направлению на юго-восток	25 609 089,51
65	58:25:060303:101	273619	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2500 м по направлению на юго-восток	1 945 431,09
66	58:25:060303:103	220000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3100 м по направлению на юго-запад	1 564 200,00
67	58:25:060303:104	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3300 м по направлению на юго-запад	1 173 150,00
68	58:25:060303:105	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3500 м по направлению на юго-запад	1 173 150,00
69	58:25:060303:91	2166614	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1600 м по направлению на юго-восток	15 404 625,54
70	58:25:060303:92	44502	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юго-восток	316 409,22
71	58:25:060303:93	1395417	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 900 м по направлению на юго-восток	9 921 414,87
72	58:25:060303:96	454095	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 10 м по направлению на юг	3 228 615,45
73	58:25:060303:97	1076084	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 600 м по направлению на юг	7 650 957,24

17.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

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

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

**Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:
 земельных участков общей площадью 37 861 674 кв.м., по адресу: Россия, Пензенская обл.,
 Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны, по состоянию на 08
 декабря 2017 составляет:**

269 196 502,14 рублей

**(Двести шестьдесят девять миллионов сто девяносто шесть тысяч пятьсот два рубля четырнадцать
 копеек)**

В том числе:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:17:060402:18	100075	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	711 533,25	711 533,25
2	58:17:060301:64	10230	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	72 735,30	72 735,30
3	58:17:060103:76	1031216	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	7 331 945,76	7 331 945,76
4	58:17:130702:36	105900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	752 949,00	752 949,00
5	58:17:130702:42	105900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	752 949,00	752 949,00
6	58:17:060301:52	11127	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	79 112,97	79 112,97
7	58:17:130701:28	111884	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	795 495,24	795 495,24
8	58:17:060301:65	113748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	808 748,28	808 748,28
9	58:17:130401:65	1153566	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	8 201 854,26	8 201 854,26
10	58:17:130702:23	11969	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	85 099,59	85 099,59
11	58:17:130702:31	12130	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	86 244,30	86 244,30
12	58:17:060301:72	132748	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	943 838,28	943 838,28

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

13	58:17:060104:19	1402262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	9 970 082,82	9 970 082,82
14	58:17:060301:69	140465	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	998 706,15	998 706,15
15	58:17:060104:18	14227	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	101 153,97	101 153,97
16	58:17:060301:57	163403	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 161 795,33	1 161 795,33
17	58:17:130702:37	1796946	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	12 776 286,06	12 776 286,06
18	58:17:130701:25	1806095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	12 841 335,45	12 841 335,45
19	58:17:060402:19	199103	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 415 622,33	1 415 622,33
20	58:17:060103:62	210129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 494 017,19	1 494 017,19
21	58:17:130702:33	21147	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	150 355,17	150 355,17
22	58:17:060301:41	21767	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	154 763,37	154 763,37
23	58:17:060301:56	230000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 635 300,00	1 635 300,00
24	58:17:130702:47	2605214	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	18 523 071,54	18 523 071,54
25	58:17:060401:41	269115	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 913 407,65	1 913 407,65
26	58:17:130701:7	27739	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	197 224,29	197 224,29
27	58:17:060401:28	29231	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	207 832,41	207 832,41
28	58:17:060103:61	29653	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	210 832,83	210 832,83
29	58:17:130702:35	307531	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	2 186 545,41	2 186 545,41
30	58:17:130701:11	32167	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за	228 707,37	228 707,37

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			пределами участка		
31	58:17:060402:25	32281	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на север от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	229 517,91	229 517,91
32	58:17:060402:28	34586	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	245 906,46	245 906,46
33	58:17:130701:27	3767470	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юг от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	26 786 711,70	26 786 711,70
34	58:17:130702:48	378988	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	2 694 604,68	2 694 604,68
35	58:17:060302:8	40282	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,4 км по направлению на запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	286 405,02	286 405,02
36	58:17:130702:34	41038	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,85 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	291 780,18	291 780,18
37	58:17:060301:46	41306	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на юг от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	293 685,66	293 685,66
38	58:17:130702:20	45498	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,52 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	323 490,78	323 490,78
39	58:17:060402:27	50066	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	355 969,26	355 969,26
40	58:17:060105:18	520262	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	3 699 062,82	3 699 062,82
41	58:17:060103:69	521567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	3 708 341,37	3 708 341,37
42	58:17:060401:26	55144	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	392 073,84	392 073,84
43	58:17:130702:58	63492	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	451 428,12	451 428,12
44	58:17:130701:20	694156	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	4 935 449,16	4 935 449,16
45	58:17:130702:39	70529	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	501 461,19	501 461,19
46	58:17:060301:70	72488	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	515 389,68	515 389,68
47	58:17:130702:54	76724	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	545 507,64	545 507,64
48	58:17:130702:56	78705	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-	559 592,55	559 592,55

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка		
49	58:17:060401:25	80311	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	571 011,21	571 011,21
50	58:17:130702:26	9100	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,45 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	64 701,00	64 701,00
51	58:17:060401:34	9152	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	65 070,72	65 070,72
52	58:17:0130701:16	652826	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	4 641 592,86	4 641 592,86
53	58:17:0060104:13	179170	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	1 273 898,70	1 273 898,70
54	58:17:0060104:12	180580	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 3,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Ключи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	1 283 923,80	1 283 923,80
55	58:25:050101:125	1714122	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 3790 м по направлению на запад	12 187 407,42	12 187 407,42
56	58:25:050101:126	69156	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1930 м по направлению на юго-запад	491 699,16	491 699,16
57	58:25:050102:121	1164273	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на запад	8 277 981,03	8 277 981,03
58	58:25:050102:122	791967	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1080 м по направлению на запад	5 630 885,37	5 630 885,37
59	58:25:050102:126	500063	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1310 м по направлению на юг	3 555 447,93	3 555 447,93
60	58:25:050201:111	2266366	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Новое, в 1500 м по направлению на юго-запад	16 113 862,26	16 113 862,26
61	58:25:050401:113	330000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; спк "Мещерский", с. Мещерское, ул.Школьная, д. 6, 4000 м по направлению на северо-запад от ориентира здание	2 346 300,00	2 346 300,00
62	58:25:050401:92	187586	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4400 м по направлению на запад	1 333 736,46	1 333 736,46
63	58:25:050401:96	1373561	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2300 м по направлению на запад	9 766 018,71	9 766 018,71
64	58:25:060303:100	3601841	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2090 м по направлению на юго-восток	25 609 089,51	25 609 089,51
65	58:25:060303:101	273619	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2500 м по направлению на юго-восток	1 945 431,09	1 945 431,09
66	58:25:060303:103	220000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3100 м по направлению на юго-запад	1 564 200,00	1 564 200,00
67	58:25:060303:104	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3300 м по направлению на юго-запад	1 173 150,00	1 173 150,00
68	58:25:060303:105	165000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3500 м по направлению на юго-запад	1 173 150,00	1 173 150,00
69	58:25:060303:91	2166614	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1600 м по направлению на юго-восток	15 404 625,54	15 404 625,54
70	58:25:060303:92	44502	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юго-восток	316 409,22	316 409,22
71	58:25:060303:93	1395417	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 900 м по направлению на юго-восток	9 921 414,87	9 921 414,87
72	58:25:060303:96	454095	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с.	3 228 615,45	3 228 615,45

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			Петровка, в 10 м по направлению на юг		
73	58:25:060303:97	1076084	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 600 м по направлению на юг	7 650 957,24	7 650 957,24

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

Зотов В.А.



08 декабря 2017 г.

19. Список используемой литературы.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
7. Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 г. № 1046-ПП.
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
10. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
11. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
12. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
14. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
15. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
16. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г
17. Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том 3 под редакцией Л.А. Лейфер
18. Бюллетень по недвижимости «RWAY»
19. Журнал «Недвижимость и цены»
20. Материалы сети Интернет

20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельства о государственной регистрации права:
	58 АБ № 011022 58 АБ № 011088 58 АБ № 229541
	58 АБ № 011037 58 АБ № 010926 58 АБ № 229542
	58 АБ № 010933 58 АБ № 011099 58 АБ № 040053
	58 АБ № 010990 58 АБ № 010961 58 АБ № 040058
	58 АБ № 011056 58 АБ № 011066 58 АБ № 040051
	58 АБ № 011049 58 АБ № 011016 58 АБ № 040050
	58 АБ № 010953 58 АБ № 010944 58 АБ № 040070
	58 АБ № 011007 58 АБ № 011109 58 АБ № 040029
	58 АБ № 011074 58 АБ № 011061 58 АБ № 040022
	58 АБ № 010954 58 АБ № 010984 58 АБ № 040025
	58 АБ № 011057 58 АБ № 011046 58 АБ № 040026
	58 АБ № 011064 58 АБ № 011070 58 АБ № 040033
	58 АБ № 010996 58 АБ № 011017 58 АБ № 040034
	58 АБ № 011033 58 АБ № 011029 58 АБ № 040037
	58 АБ № 011082 58 АБ № 011006 58 АБ № 040036
	58 АБ № 011031 58 АБ № 011085 58 АБ № 040038
	58 АБ № 011095 58 АБ № 010972 58 АБ № 040043
	58 АБ № 010929 58 АБ № 010945 58 АБ № 040044
	58 АБ № 011023 58 АБ № 010992 58 АБ № 040045
	58 АБ № 010930 58 АБ № 011032 58 АБ № 040048
	58 АБ № 010955 58 АБ № 010976 58 АБ № 040039
	58 АБ № 010973 58 АБ № 011055
	58 АБ № 011042 58 АБ № 010977
	58 АБ № 010936 58 АБ № 010988
	58 АБ № 011021 58 АБ № 011084
	58 АБ № 010964 58 АБ № 229539

21. Перечень документов Оценщика.

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

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Групп»
 отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Надежный | https://www.avito.ru/penza/zemelnye_schastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_596124688

Все объявления в Пензе | Недвижимость | Земельные участки | Продам | Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП) | В избранное | Скрытые —


Участок 30 га (СНТ, ДНП)

№ 596124688, размещено 14 ноября в 12:30 → 899 (+6)

Кадастровый номер 58.05.001****, 31** проверен [Показать сайт](#)

Расстояние до города: 1 км, Площадь: 3000 сот

Адрес: Пенза, вазовский сельсовет [Скрыть карту](#)



Земли с сельхоз. назначением разрешено использование для с/х-производства в собств. рядом пруд, вдоль асфальтовой дороги. Газ и эл. по участку. Лес. Рядом в шаговой доступности. На вопросы отвечу по тел.


8 927 391-81-69

Написать сообщение

Оценить: На Avito с августа 2012 | Авитово

1 объявление пользователем

Контрастное фото
 Оценить
 Адрес: Пензенская область, Пенза, вазовский сельсовет




[Показать сайт](#)

Надежный | https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_schastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_408626838

Все объявления в Башмаково | Недвижимость | Земельные участки | Продам | Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП) | В избранное | Скрытые —

Участок 7 га (СНТ, ДНП)

№ 408626838, размещено 13 ноября в 07:53 → 3239 (+3)




8 977 602-26-88

Написать сообщение

Мирин: На Avito с сентября 2014 | Пенза

1 объявление пользователем

Адрес: Пензенская область, Башмаково, Пензенская область Башмаковский район село Троицкое



Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 10 км, Площадь: 700 сот

Адрес: Пензенская область, Башмаково, Пензенская область Башмаковский район село Троицкое [Показать карту](#)


Продается участок 7 га, земли с сельхозназначением оформлен в собственность в районе СПК Тимирязево Башмаковский район. Уникальная природа, черномор. Рядом в 2 км расположено село Троицкое с восстановленным пляжем с одной стороны, с другой стороны село Тимирязево где построен современный аэропорт, все дороги практически восстановлены, проложен хороший асфальт, есть несколько магазинов, школы. В селах проведено электричество и газ. Для ведения сельхозпредпринимательства также благоприятное место, как выращивание различных сельхозкультур (чернозем), так и для занятия животноводством и птицеводством (прекрасные пуга). Торг уместен.

Поместье
Aralarov Estate

идеальное здание-дачный дом
 прекрасная инфраструктура
 развлечения и услуги

[Купите Корнуны ассорти!](#)

[tshelgosskiy.ru/Корнуны-ассорти](#)



ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Надежный | https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_snt_dnp_772270845

Все объявления в Пензе | Надежность | Земельные участки | Продажа | Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП) | В избранное | Следующие —


Участок 4.16 га (СНТ, ДНП)

№ 772270845, размещено 4 ноября 2015 | 1322 (+5)

- 500 000 ₽
[Путь в центр](#)

Предназначен участку для сельскохозяйственного производства. Расстояние до центра: 85 км. Площадь: 416 сот.

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



Частное
На Авто с февраля 2015
Аквителе

2 объявления по пользователю


Контрагент
Мария

Адрес
Пензенская область, Пенза, с/подворье

Участок находится 1-й линия трассы М5 не далее от АЗС. К участку имеется заасфальтированный-официальный заезд с трассы. Свет, газ, вода, рудки. Документы в наличии в собственности НЕ АРЕНДА!!!!!! Один участок 8200 кв.м. второй 33416 кв.м. Со-ва 2 шт на оба участка. Отдалено участки не продаются. Только вместе.


[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Гугл+](#) [Твиттер](#) [Вотсап](#) [Почта](#)

[Пожаловаться](#)



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

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

Основной государственный регистрационный номер

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

01


 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


Ларимова Т. В.
(подпись, ФИО)


МШ

 серия 77 № 013305950

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



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

26.03.2017 № *И-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 Груп" (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 ГРУП»			
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 (в % от страховой суммы)		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.

Красногорское отделение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:

М.П.  / Ж.А. Ельчанинова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.





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

12.10.2017 № 07-06600/17
на № 5906/317-Ю от 11.10.2017

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

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

 М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 50 экземплярах
экз. № 21



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREVA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

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

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

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

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.

Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» апреля 2016г., регистрационный № 009832

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «11» апреля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020804 *

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 88/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R0875

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Зотов Владимир Андреевич	
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, определенных 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.	1 890 руб. 00 коп. (Одна тысяча восемьсот девяносто) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,189%
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 «24» марта 2017 г. по «23» 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.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Зотову
Владимиру Ивановичу
в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Международная
академия сушки и консервации
бульварного участка (профсоюз) дополнительного профессионального образования
по программе «Оценочная деятельность
в рамках программы дополнительного профессионального образования»

в объеме 104 часов
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговой работой		отлично

Прошел(а) стажировку к.в.м.
выполнил(а) к.в.м.



Министр
Министерства образования и науки Российской Федерации

Город Москва 2007 г.
Министерство образования и науки Российской Федерации



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

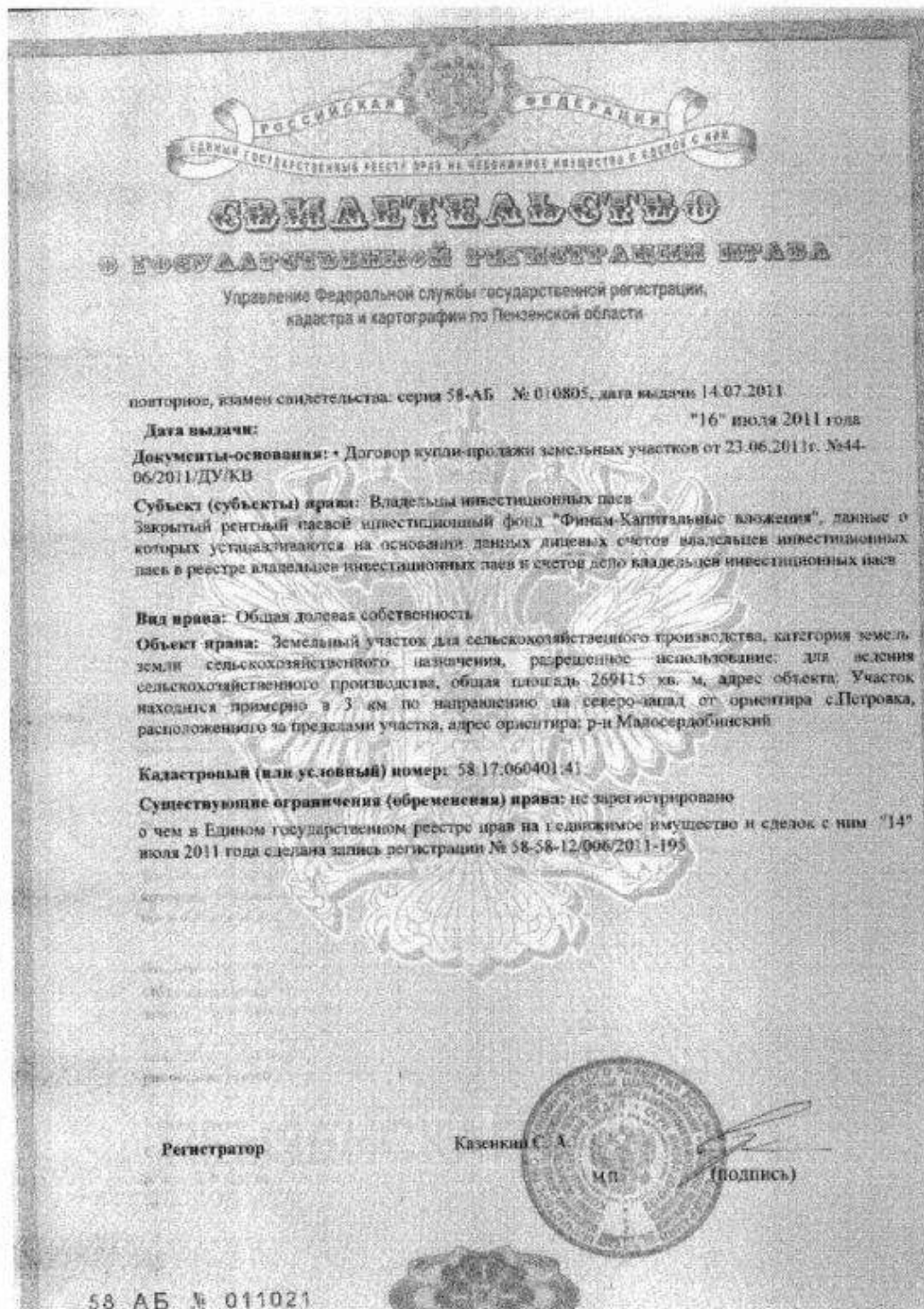
Регистрационный номер 850

Приложение 3

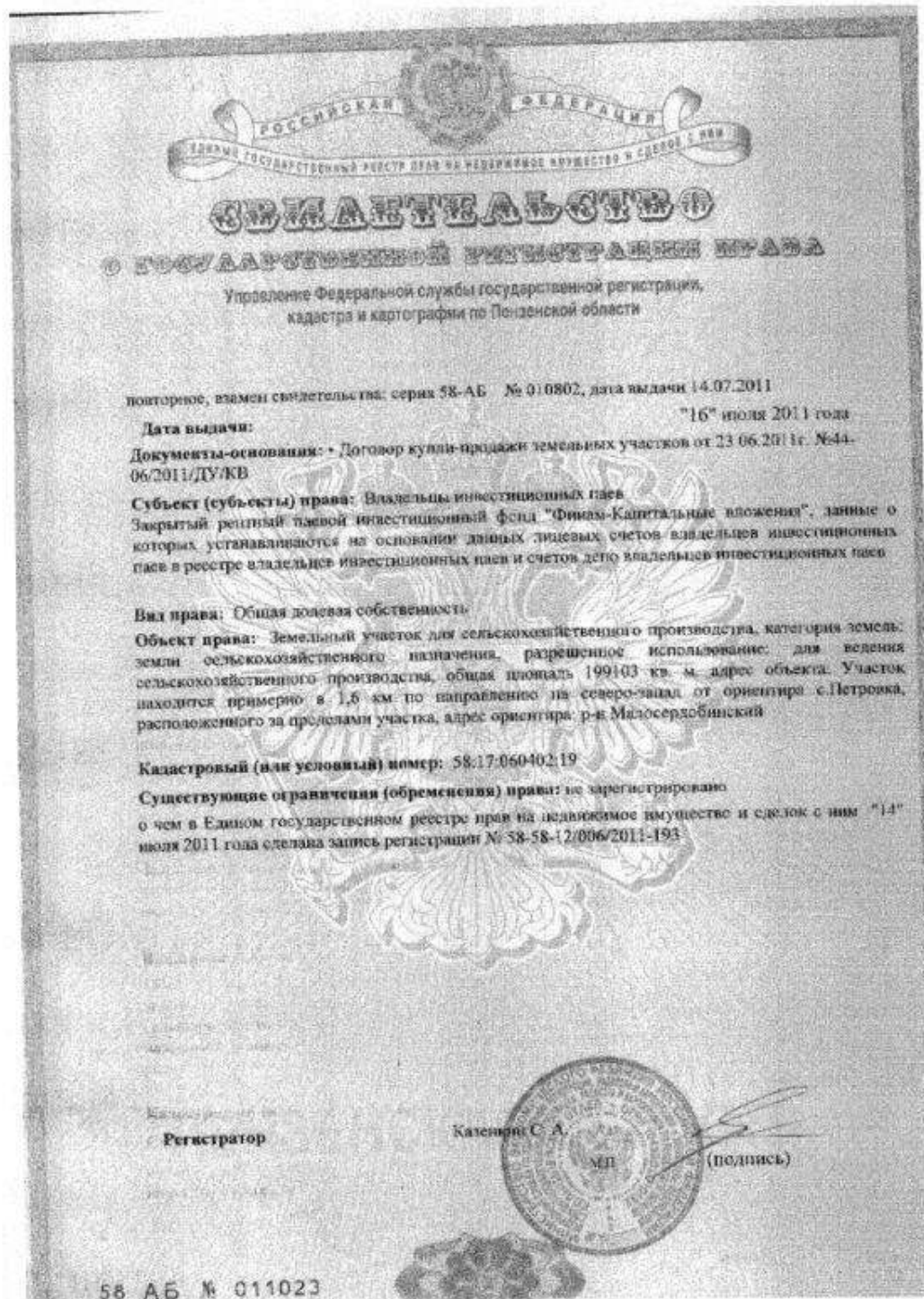
Документы Заказчика.

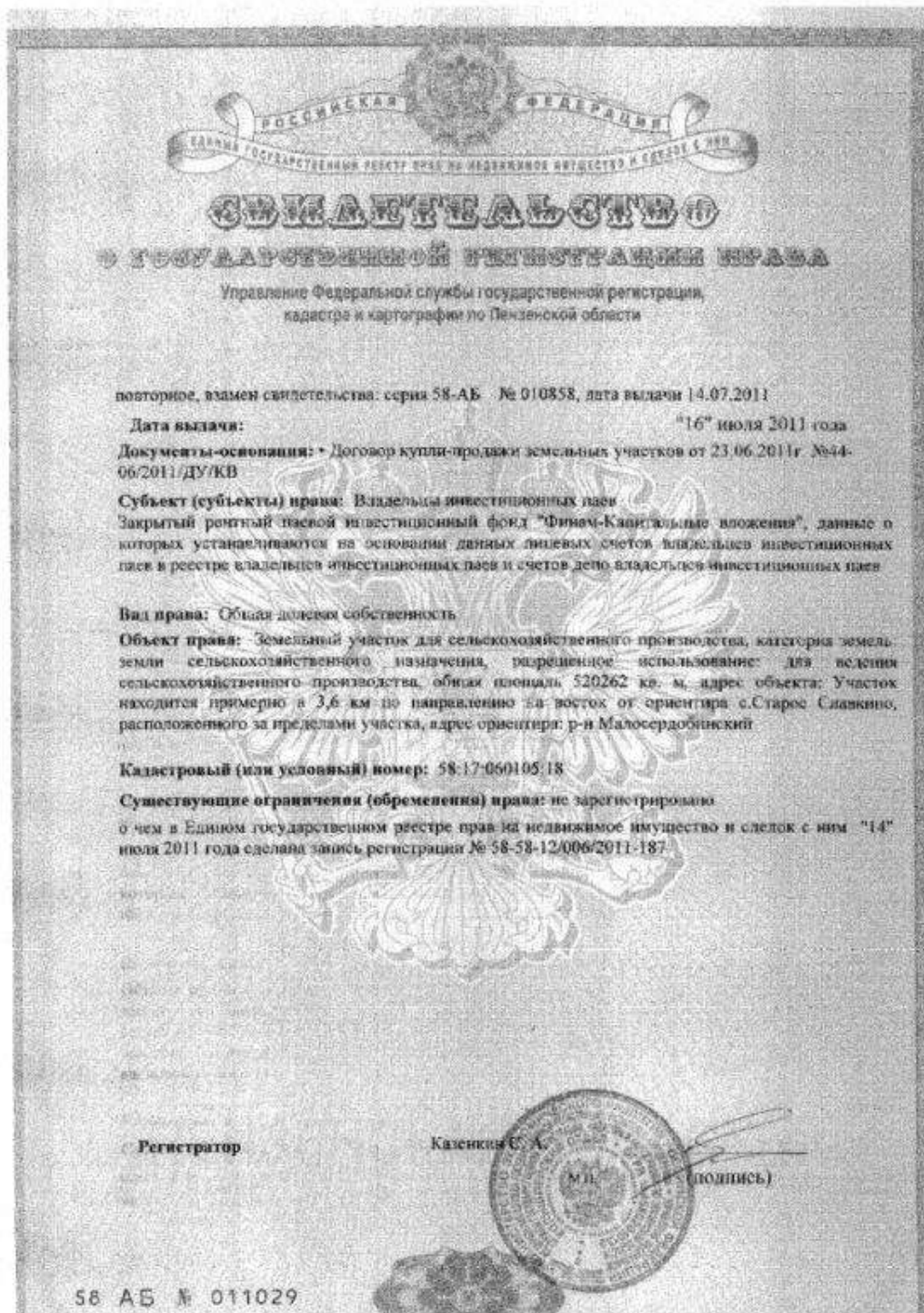




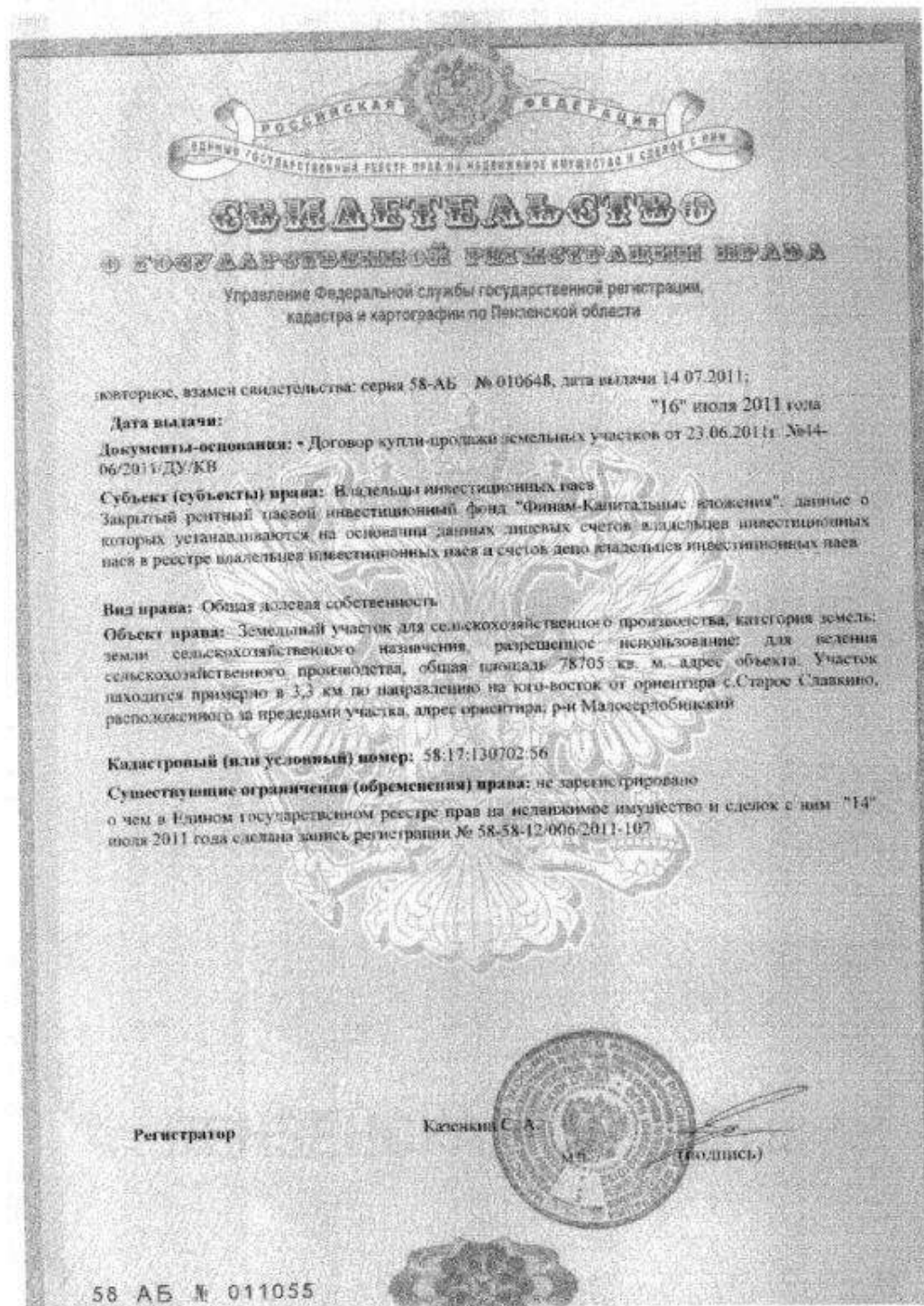


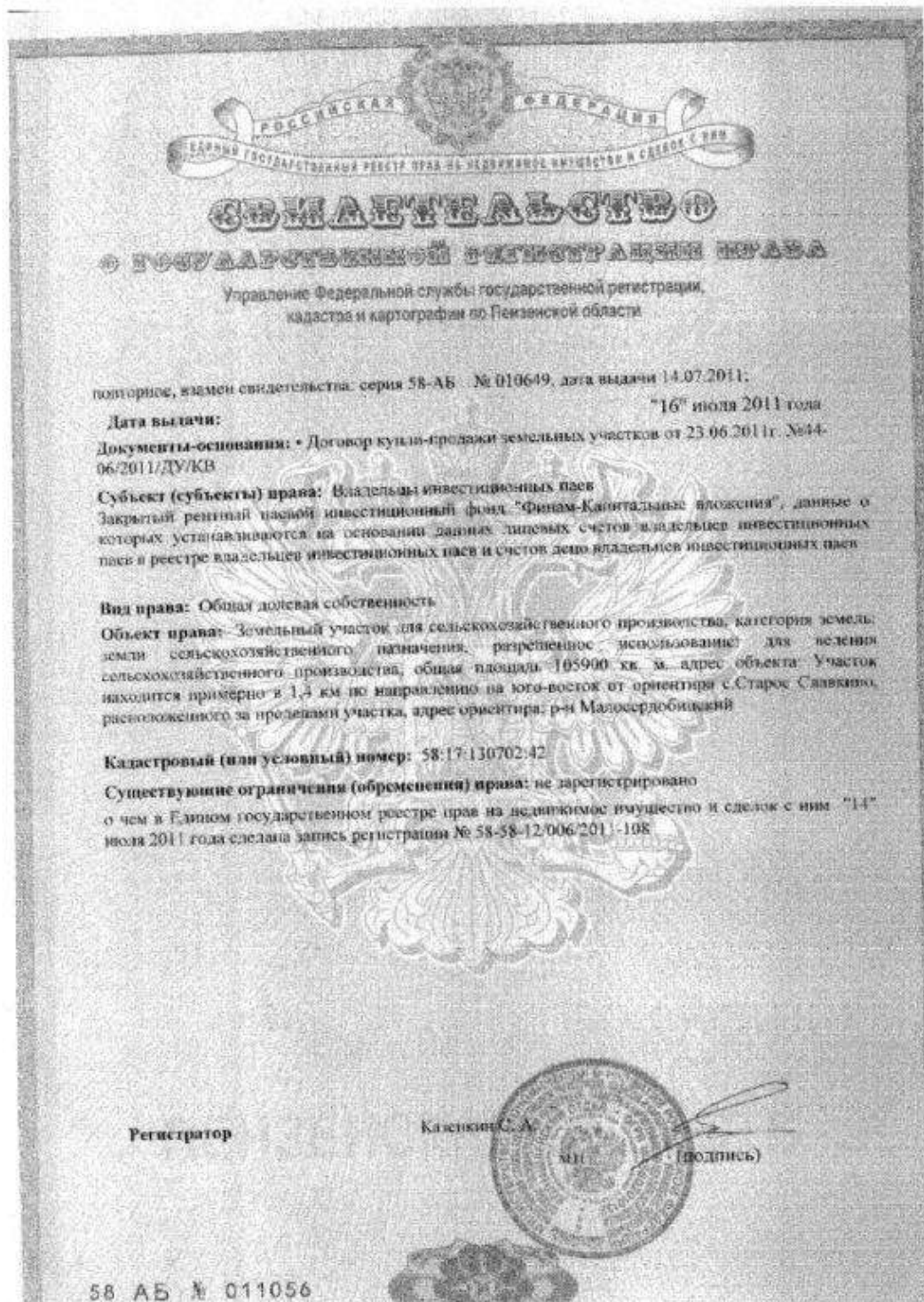


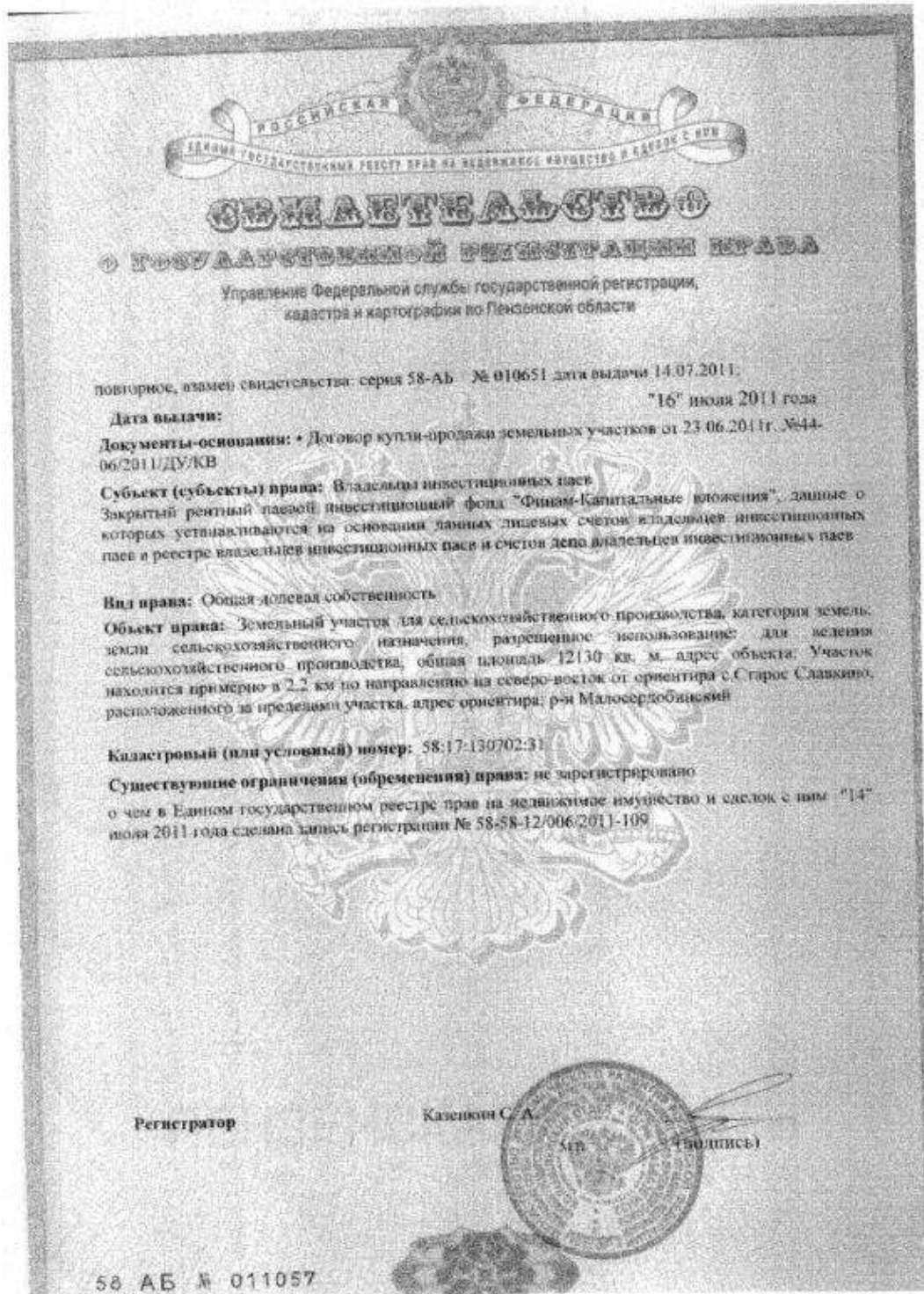


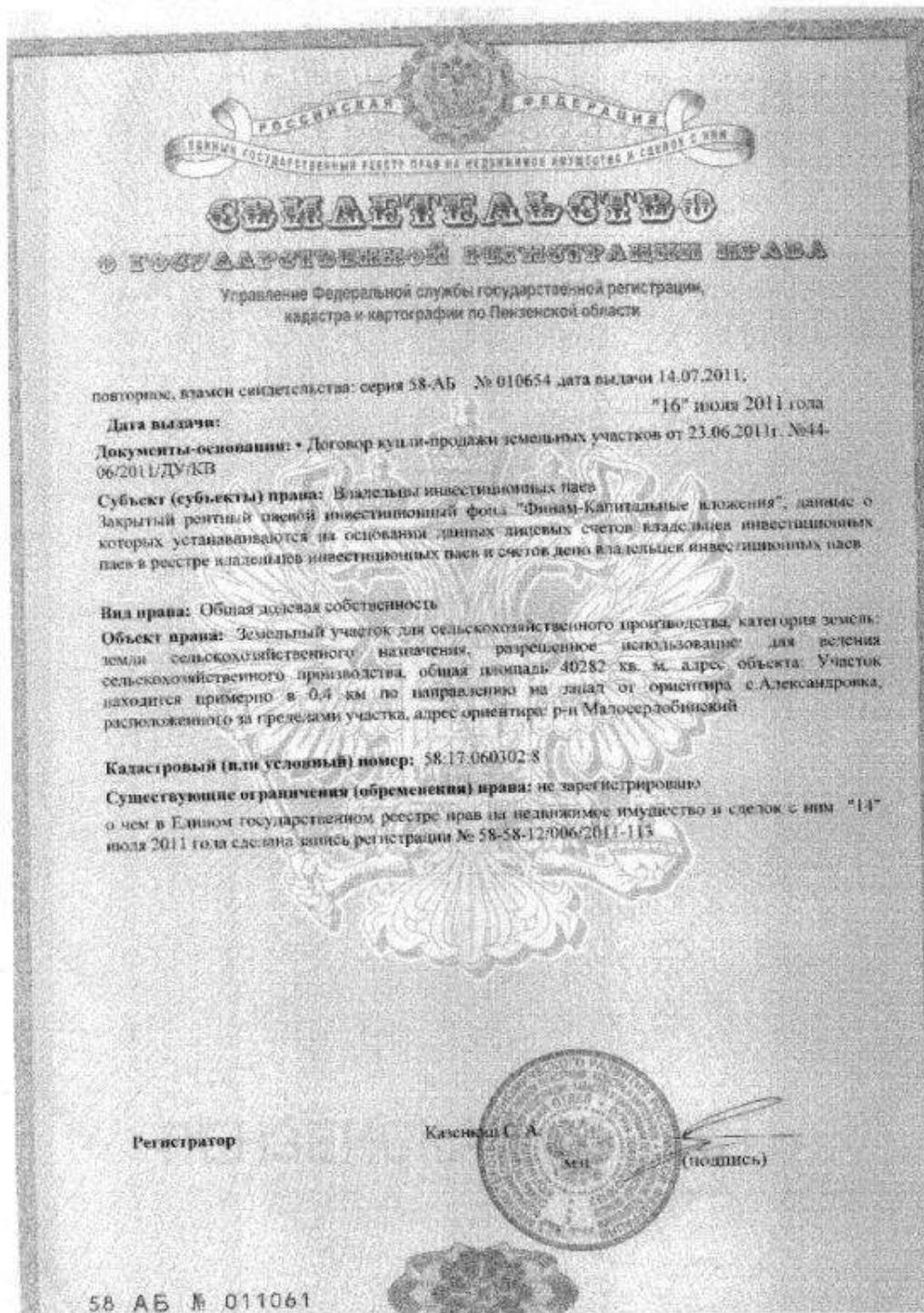


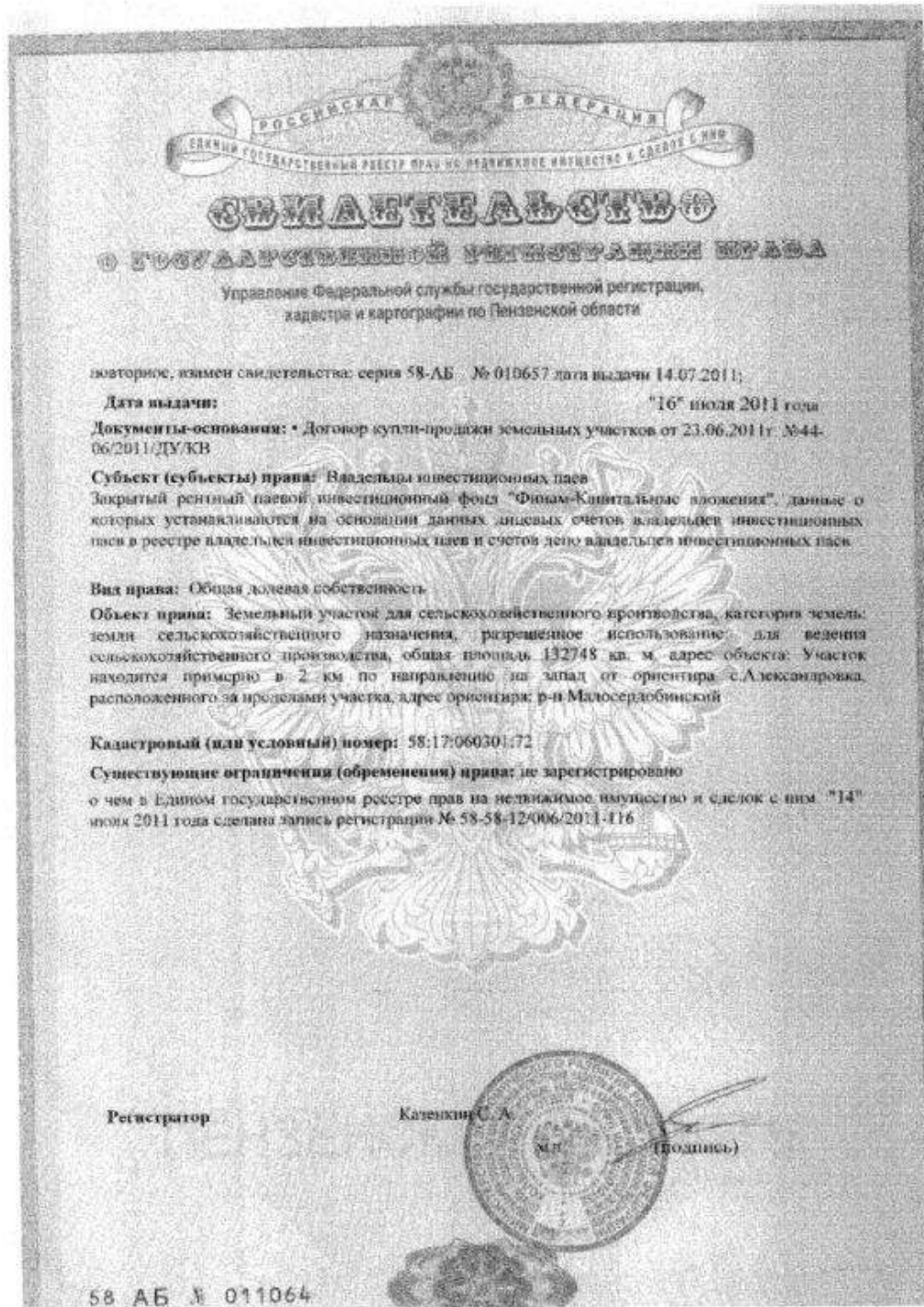




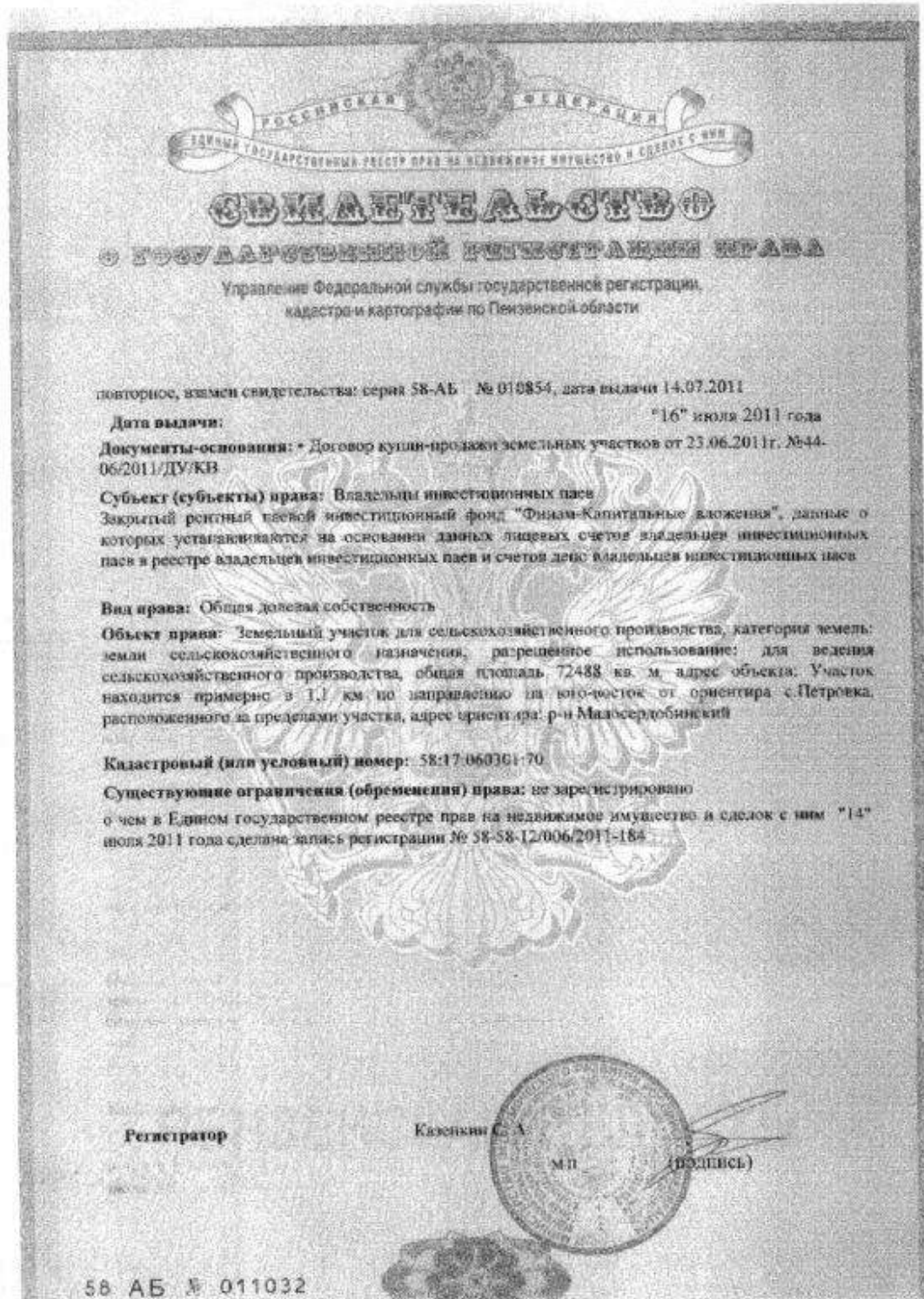


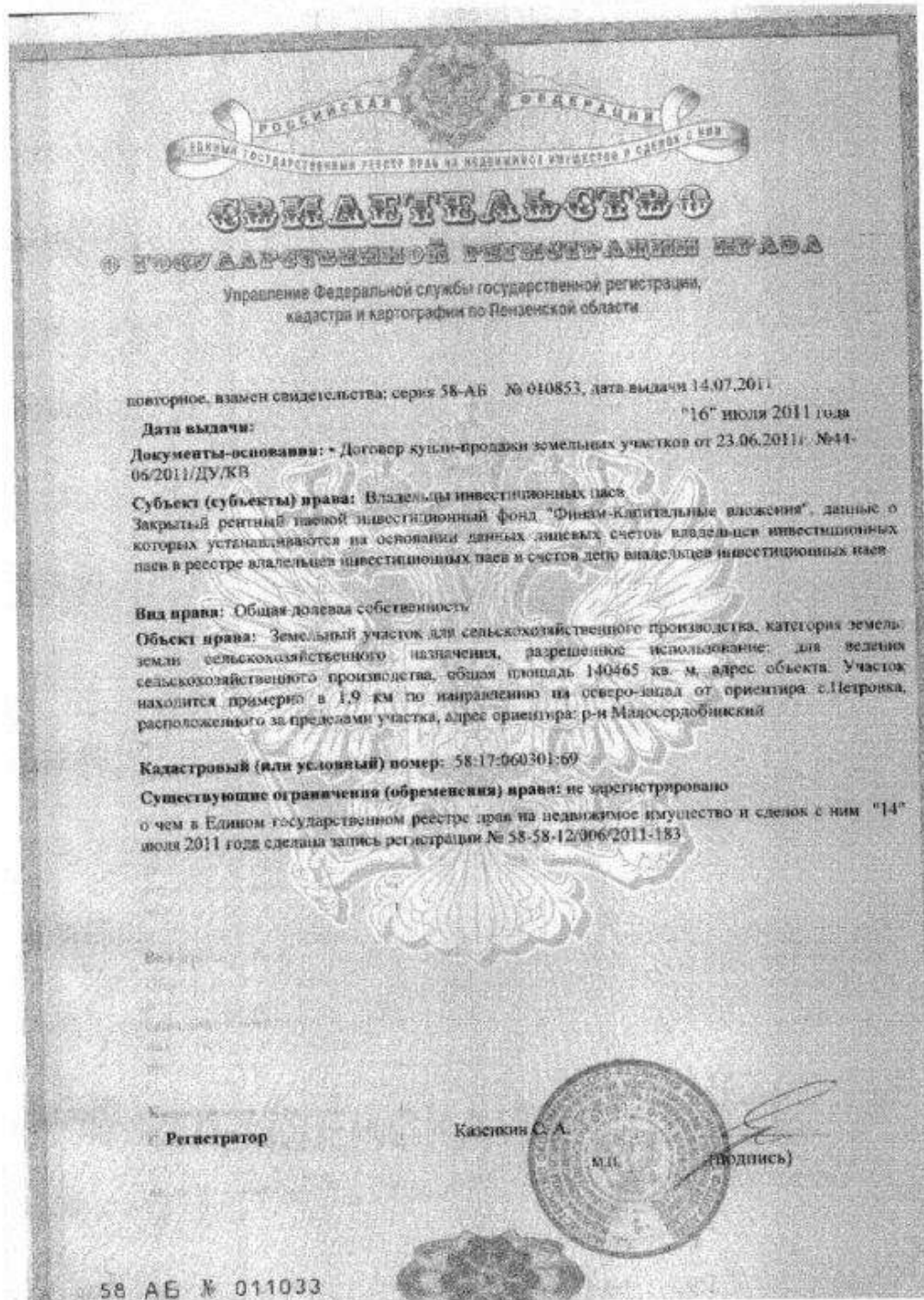














РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕЕСТРНОЕ ПРАВО НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

постороннее, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 010348, дата выдачи 14.07.2011

Дата выдачи: "16" июля 2011 года

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

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
Закрытый 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 лево владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 10230 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с.Петровка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:060301:64

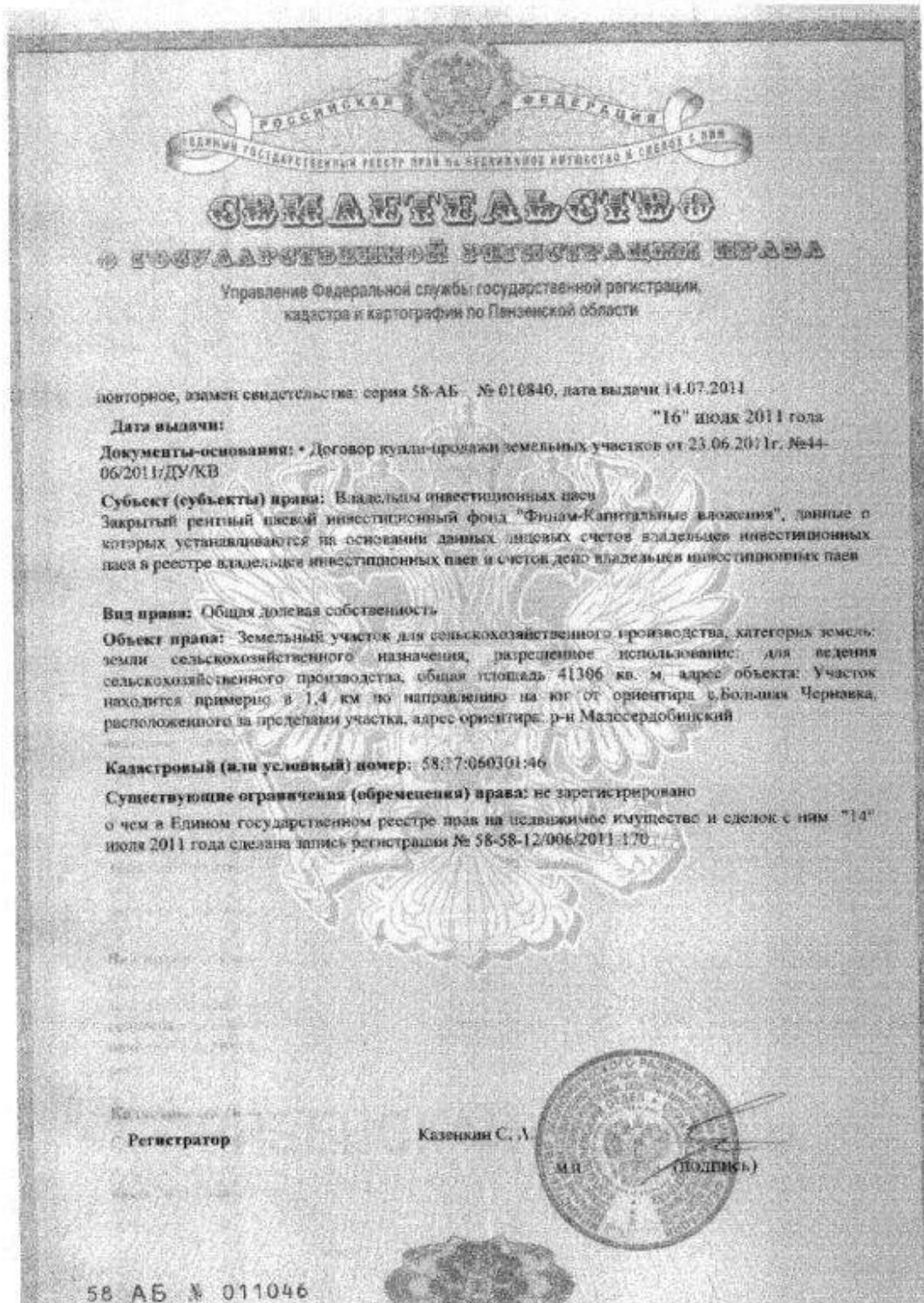
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58:58:12/006/2011-179

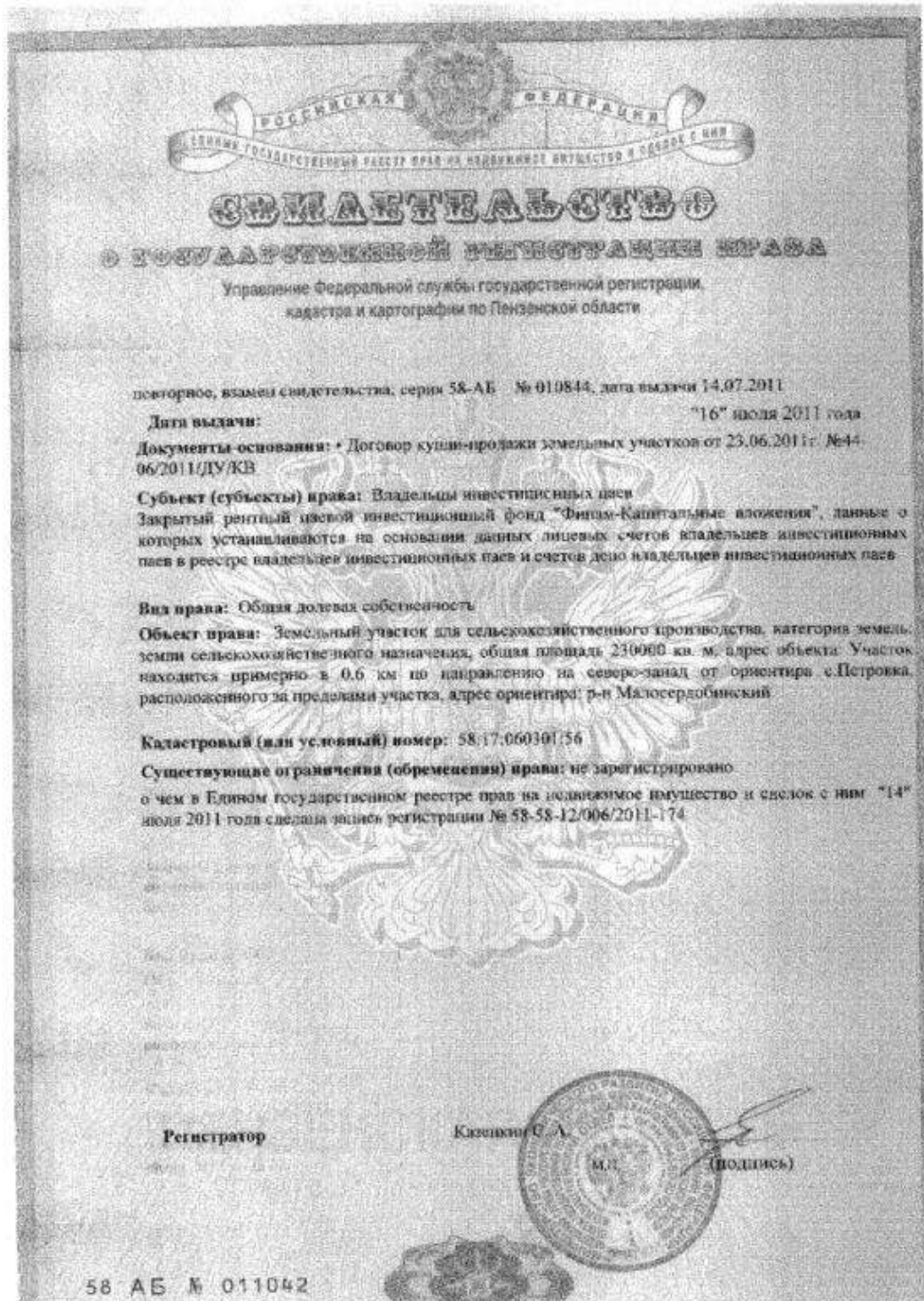
Регистратор _____

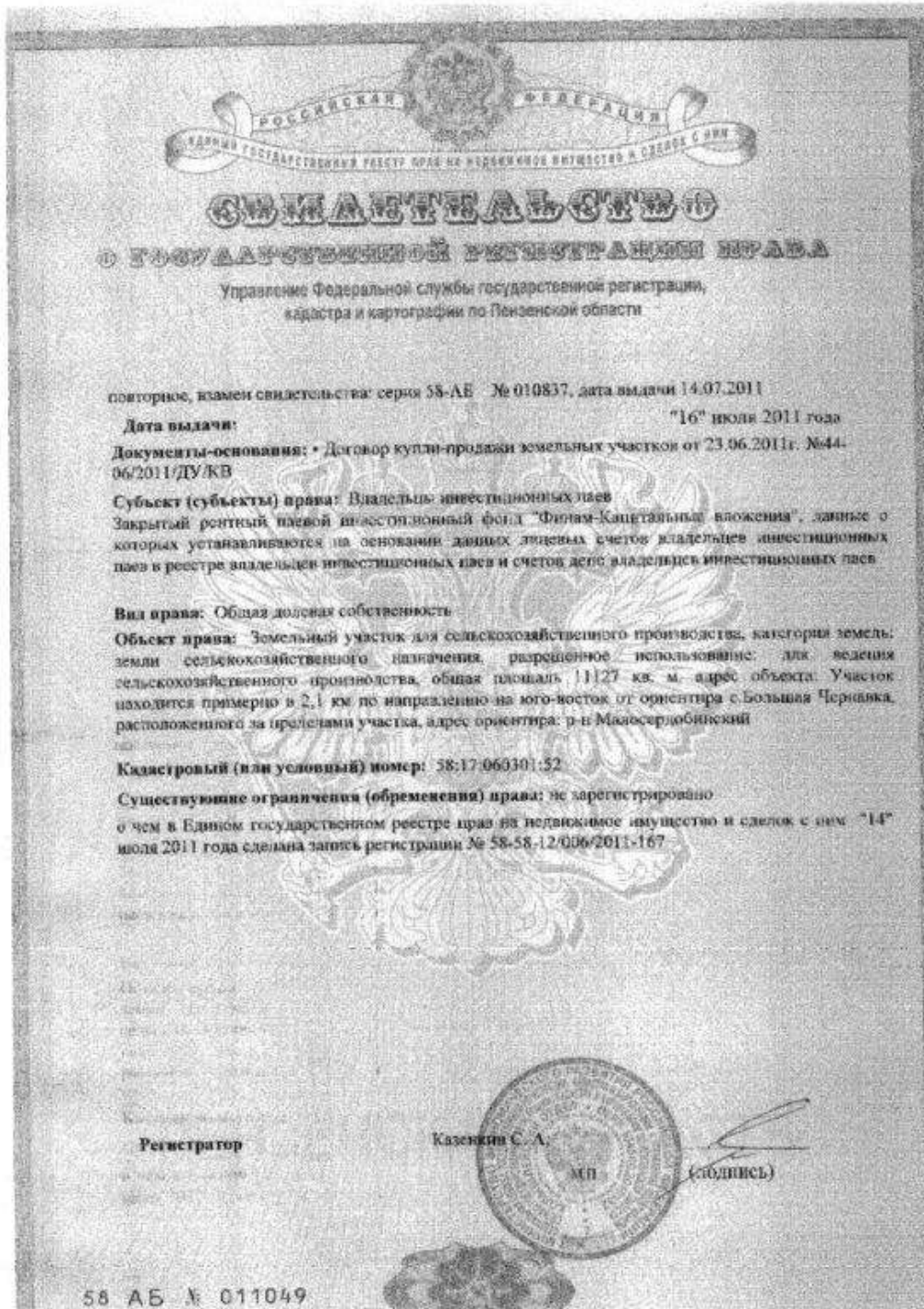
Клионкин С. А.
МП (подпись)

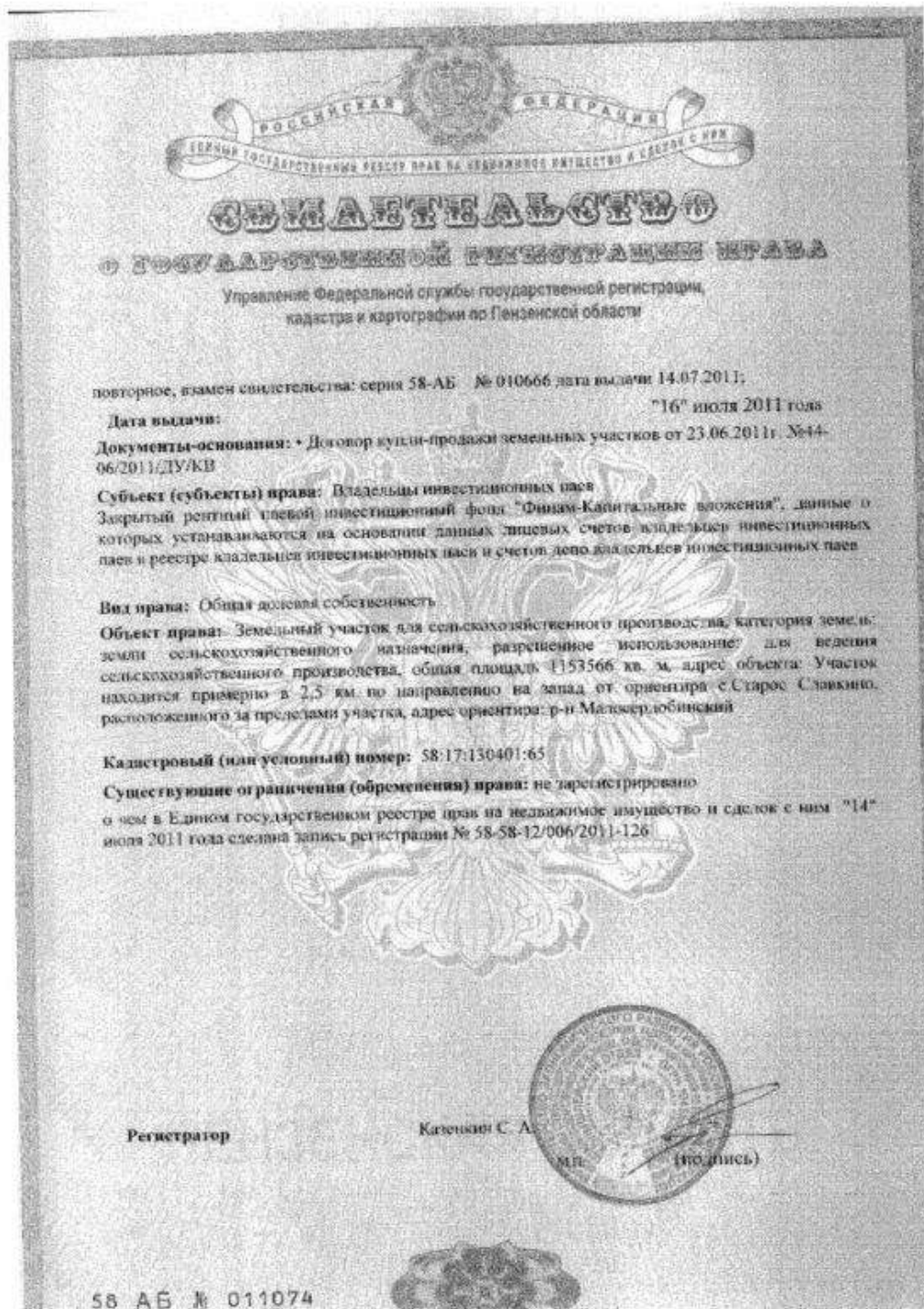


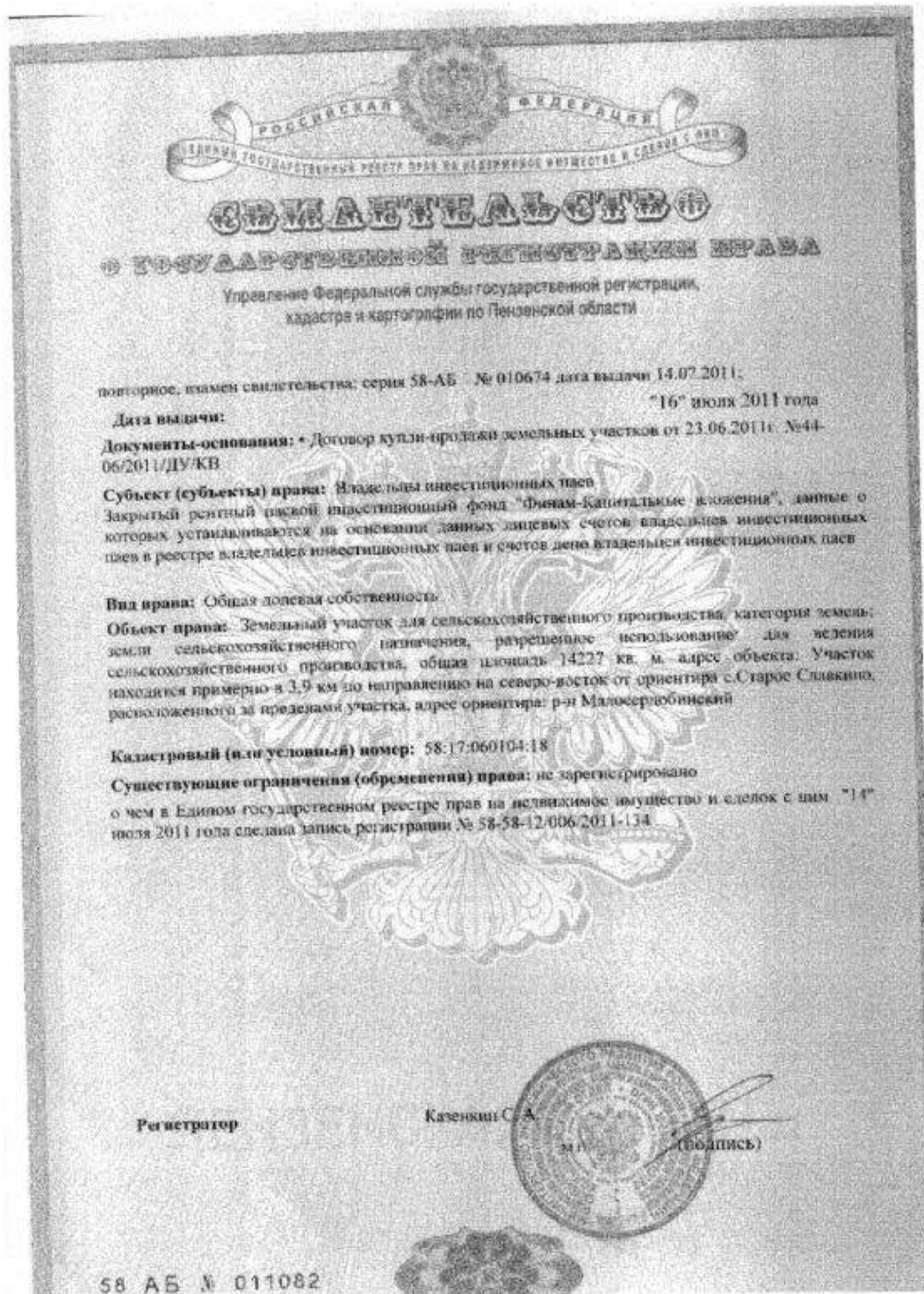
58 АБ № 011037













СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

повторное, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 010676 дата выдачи 14.07.2011;

Дата выдачи: "16" июля 2011 года

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

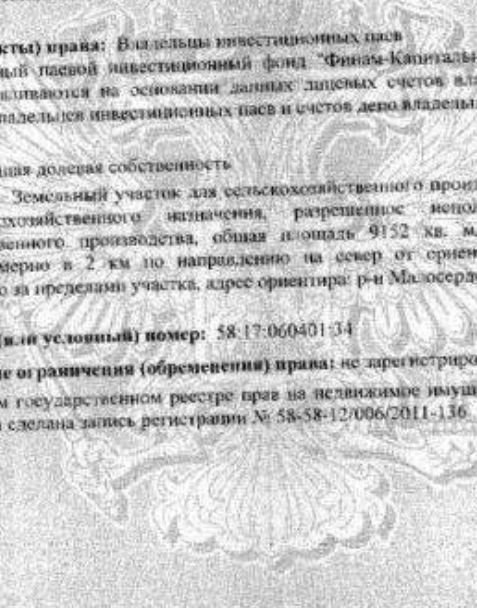
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паяв
Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финанс-Капитальные вложения", данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных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


Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для ведения
сельскохозяйственного производства, общая площадь 9152 кв. м, адрес объекта. Участок
находится примерно в 2 км по направлению на север от ориентира с Большая Чернавка
расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский

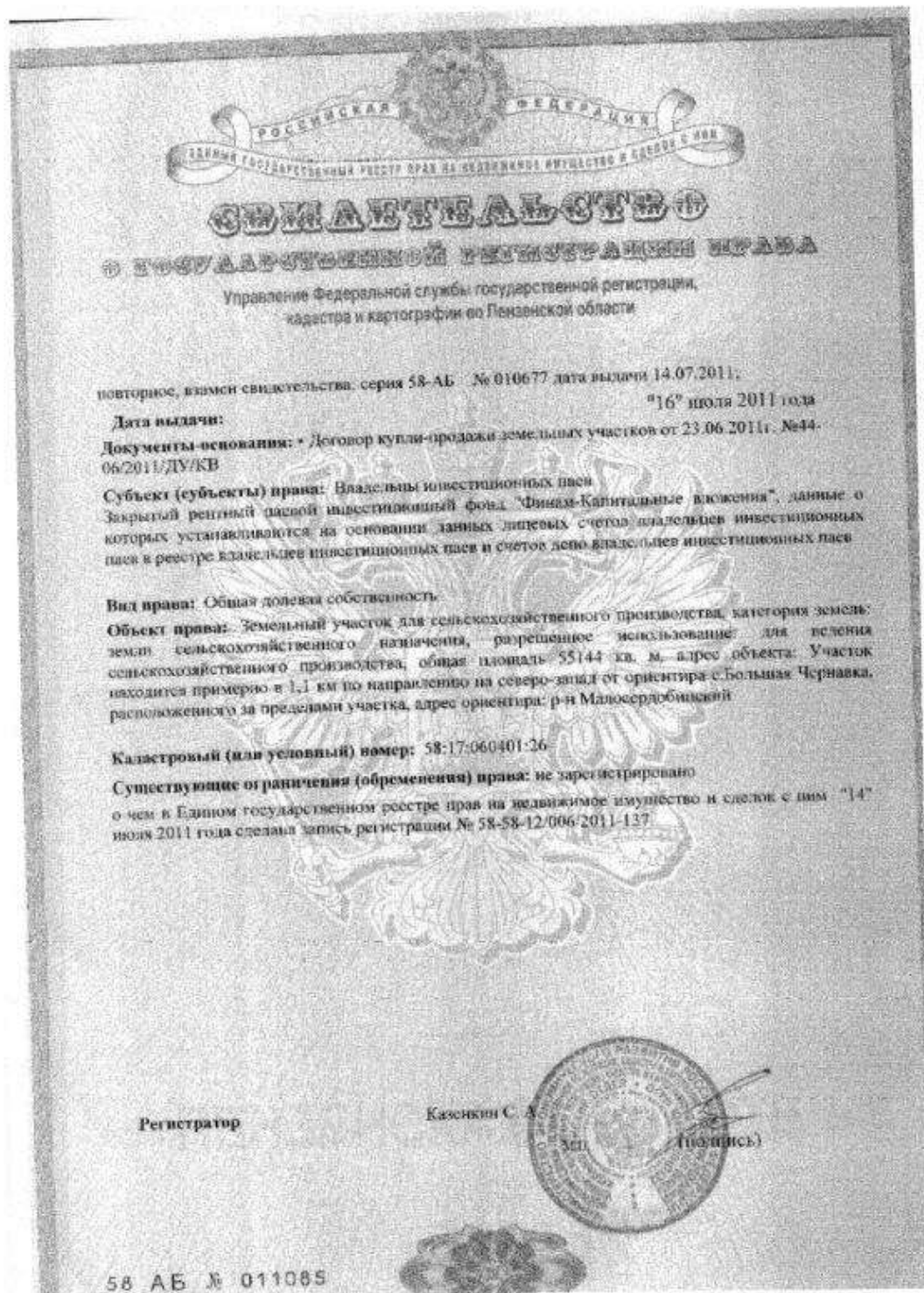
Кадастровый (или условный) номер: 58-17-060401-34

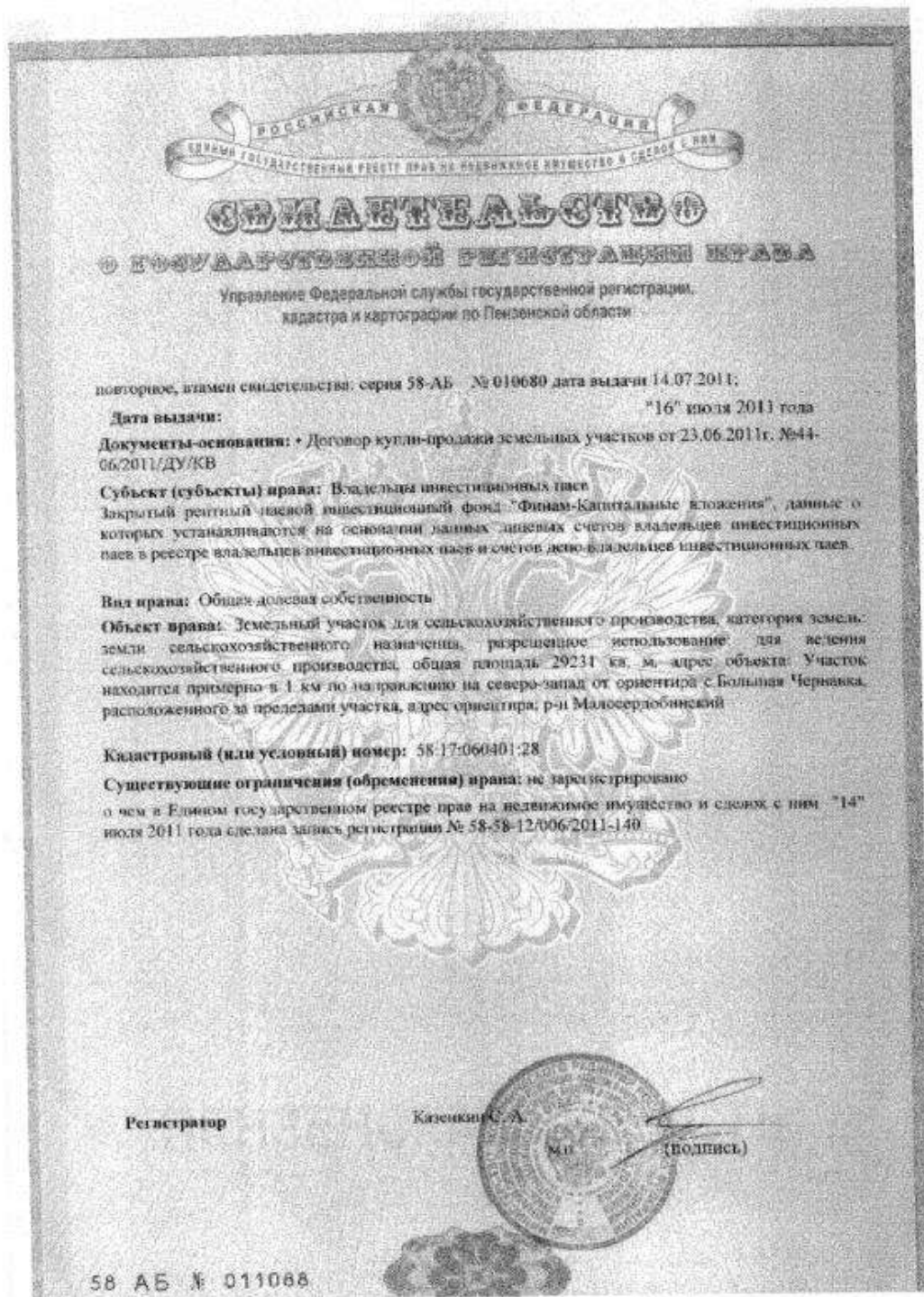
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-12/006/2011-136

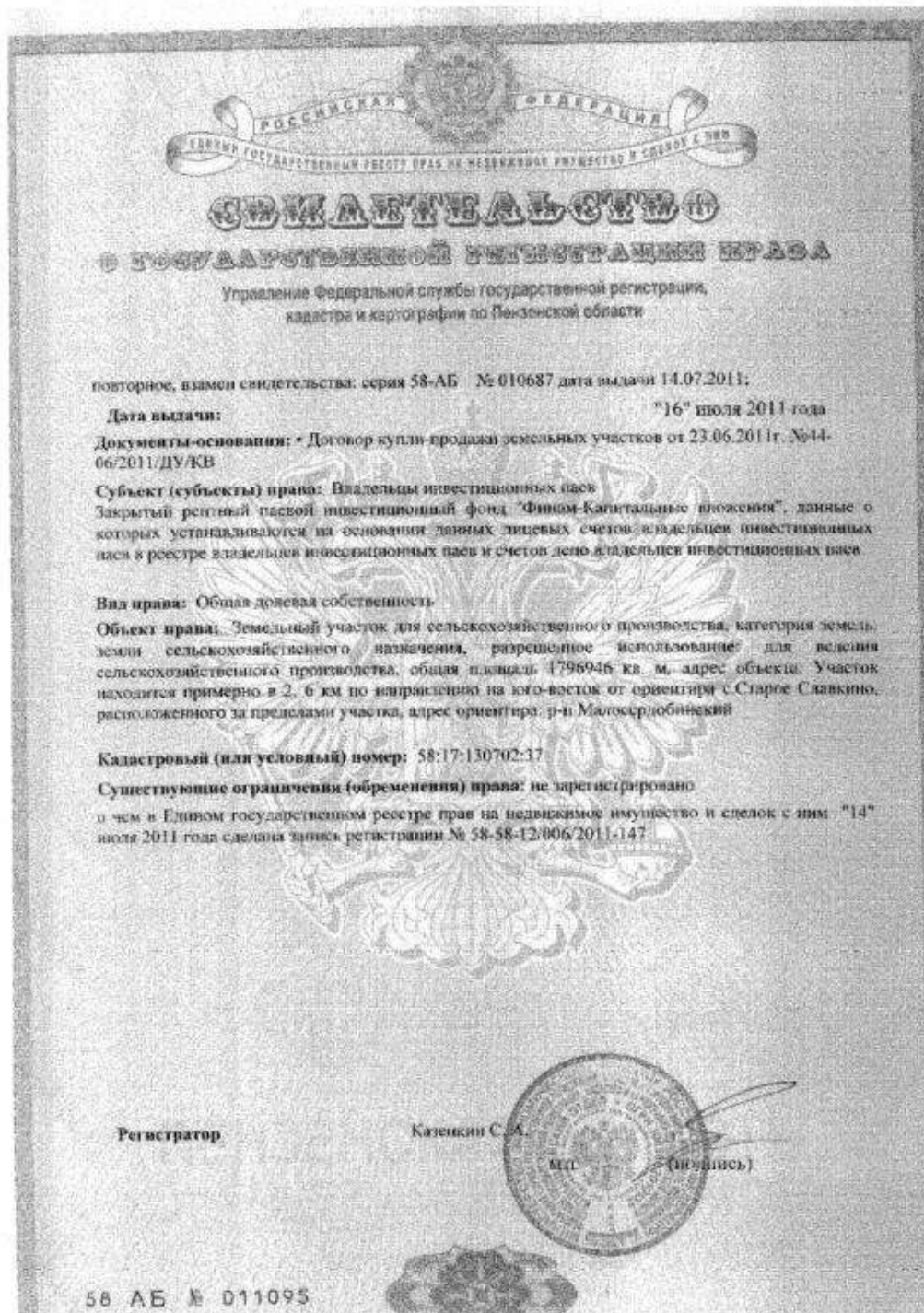


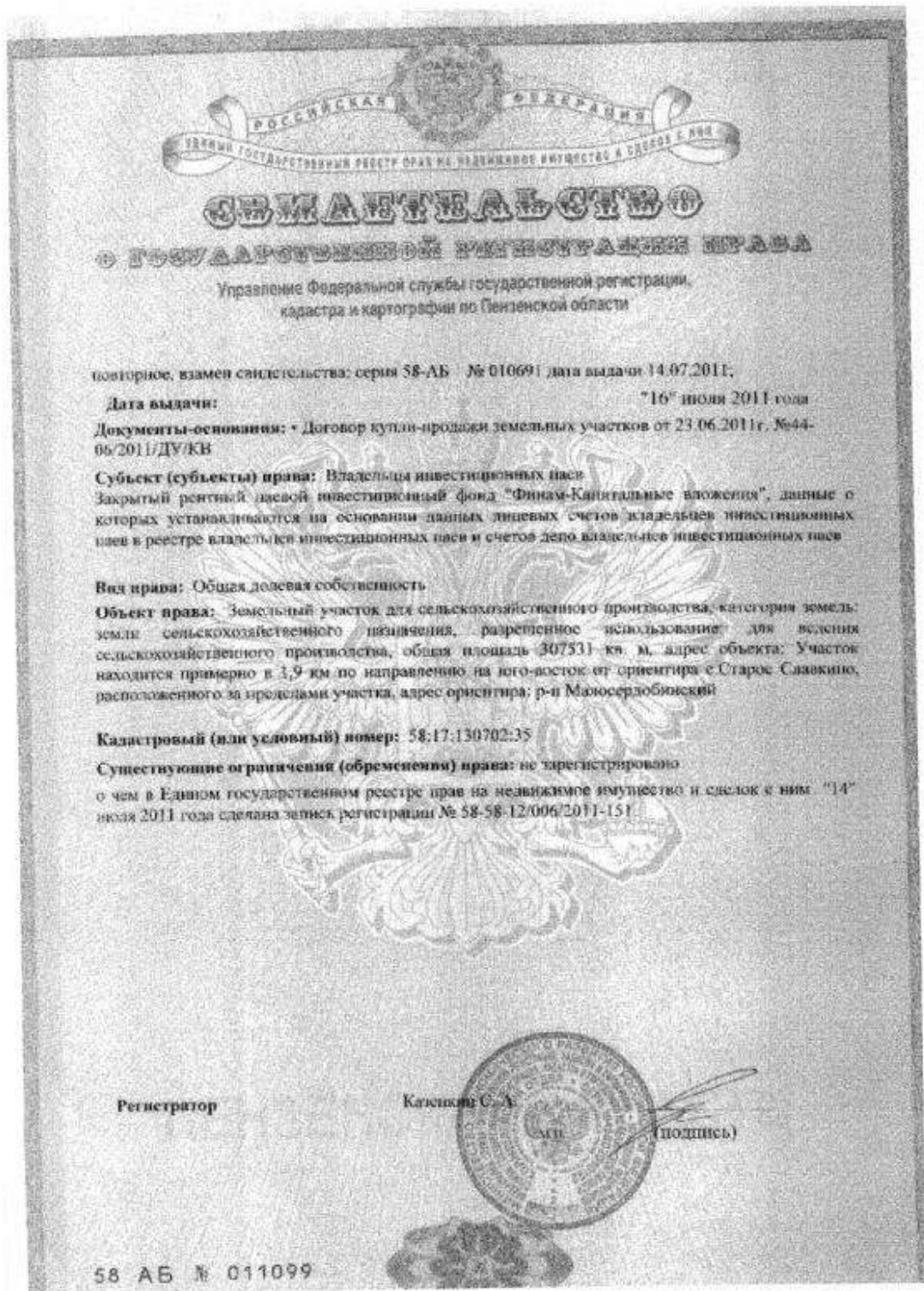
Регистратор Казинин С. А.  (подпись)

58 АБ № 011084 



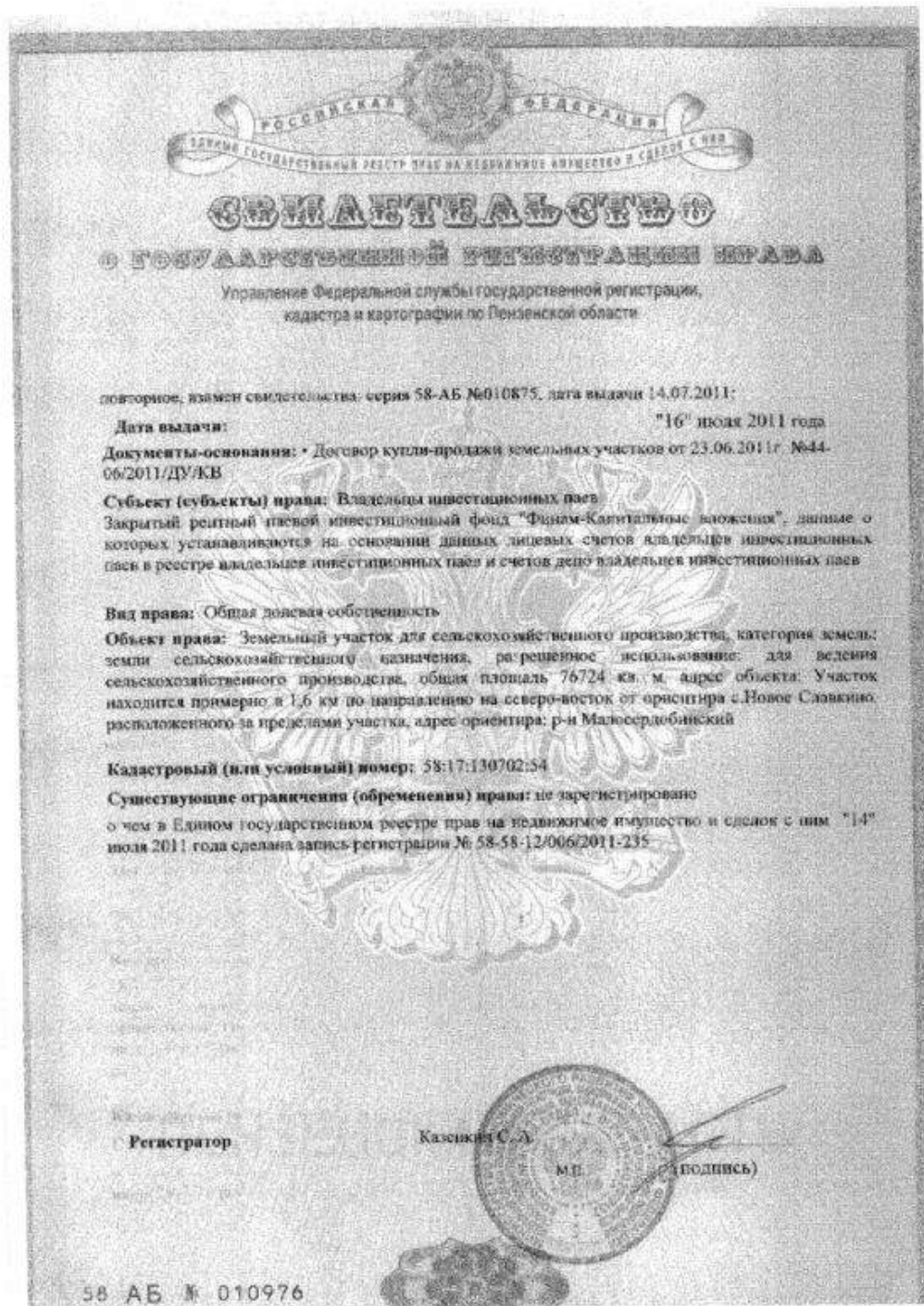




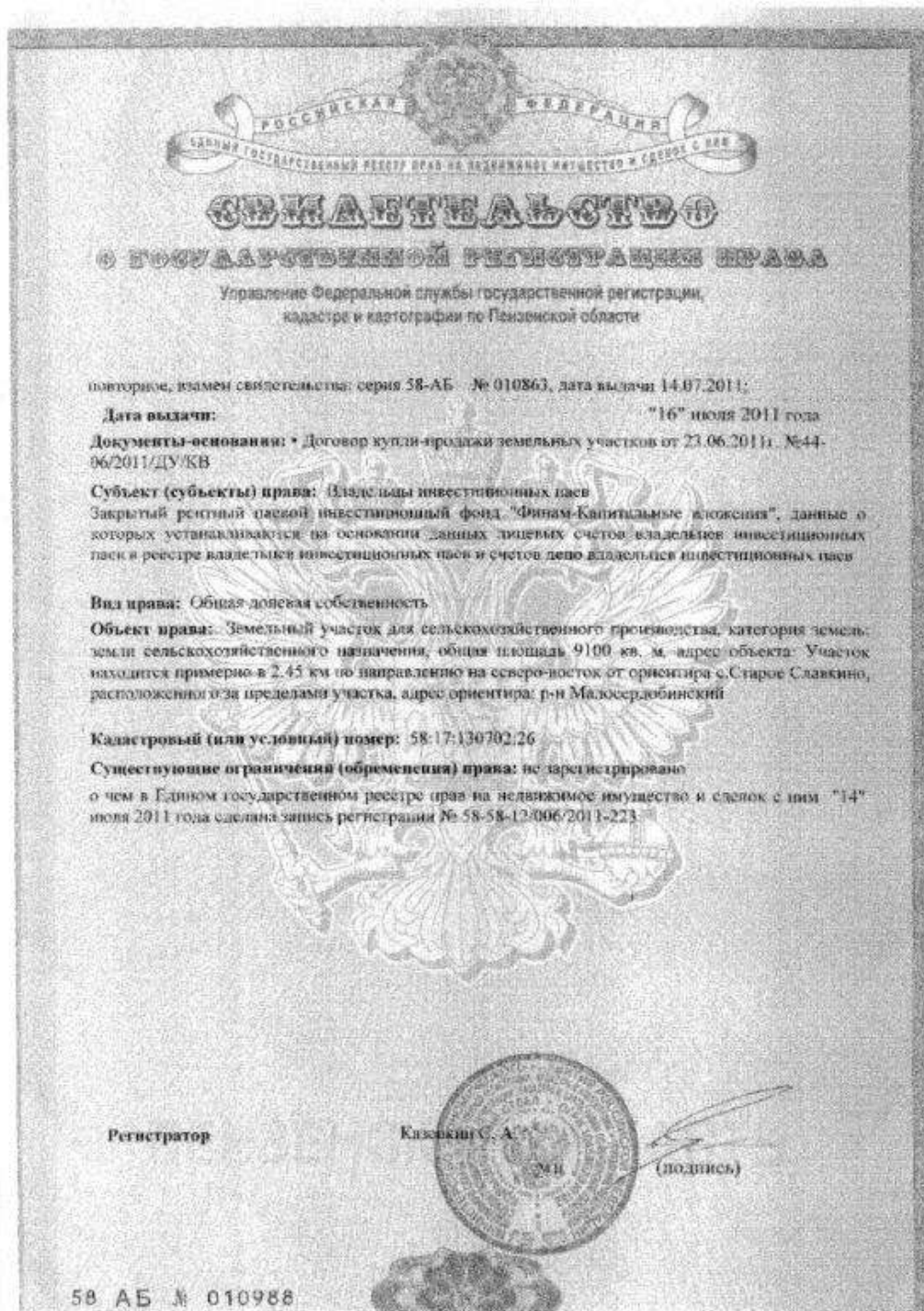


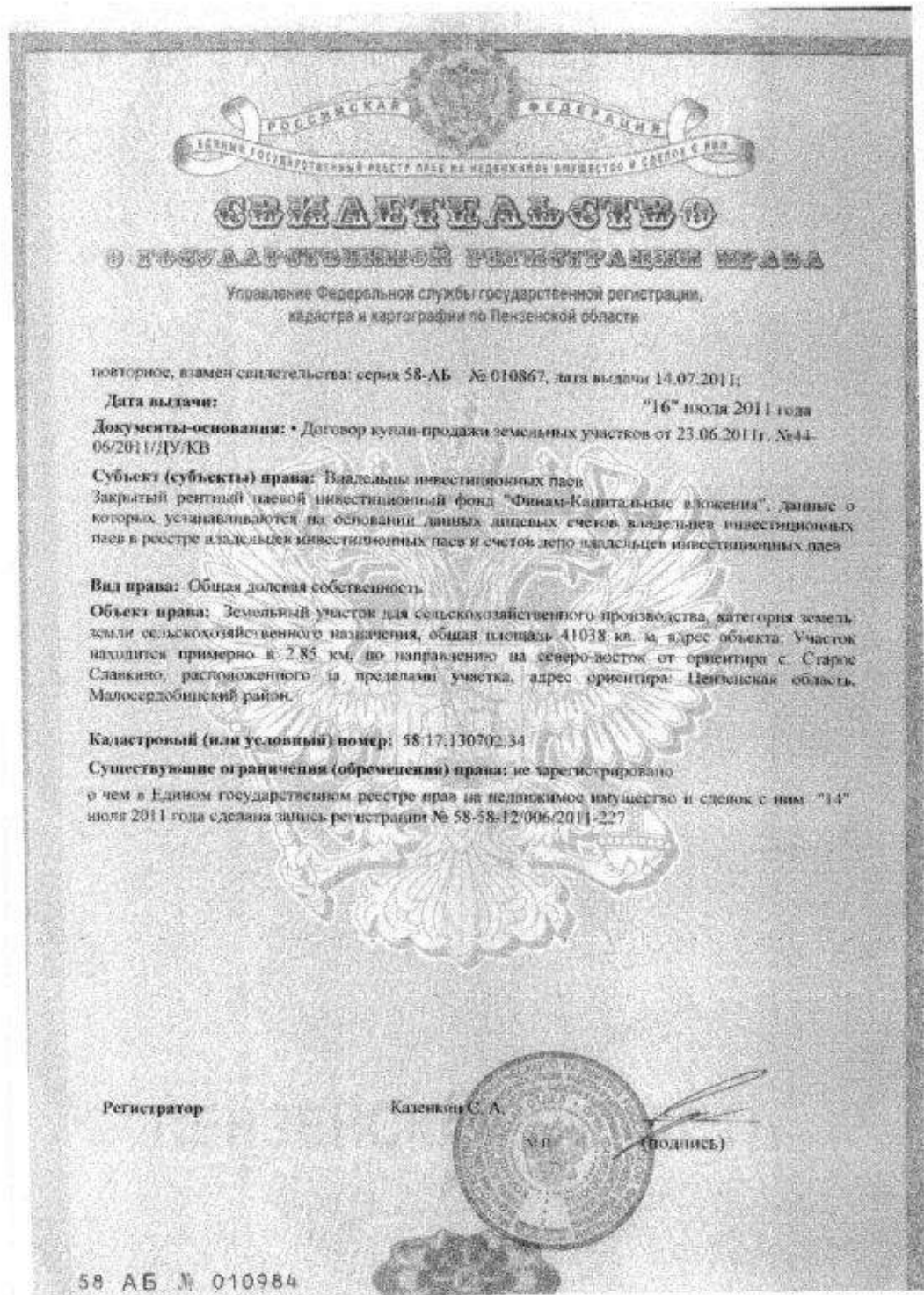


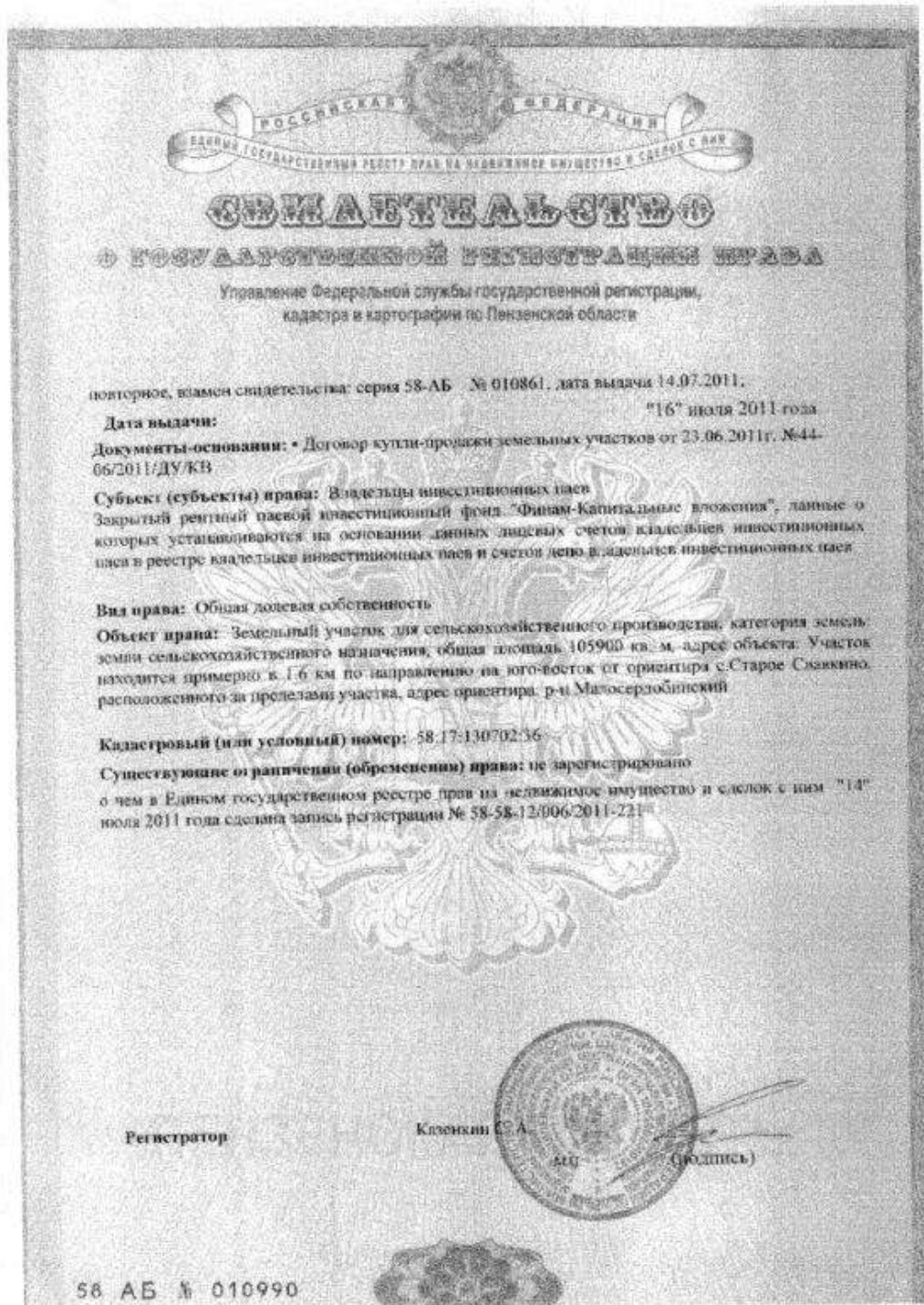


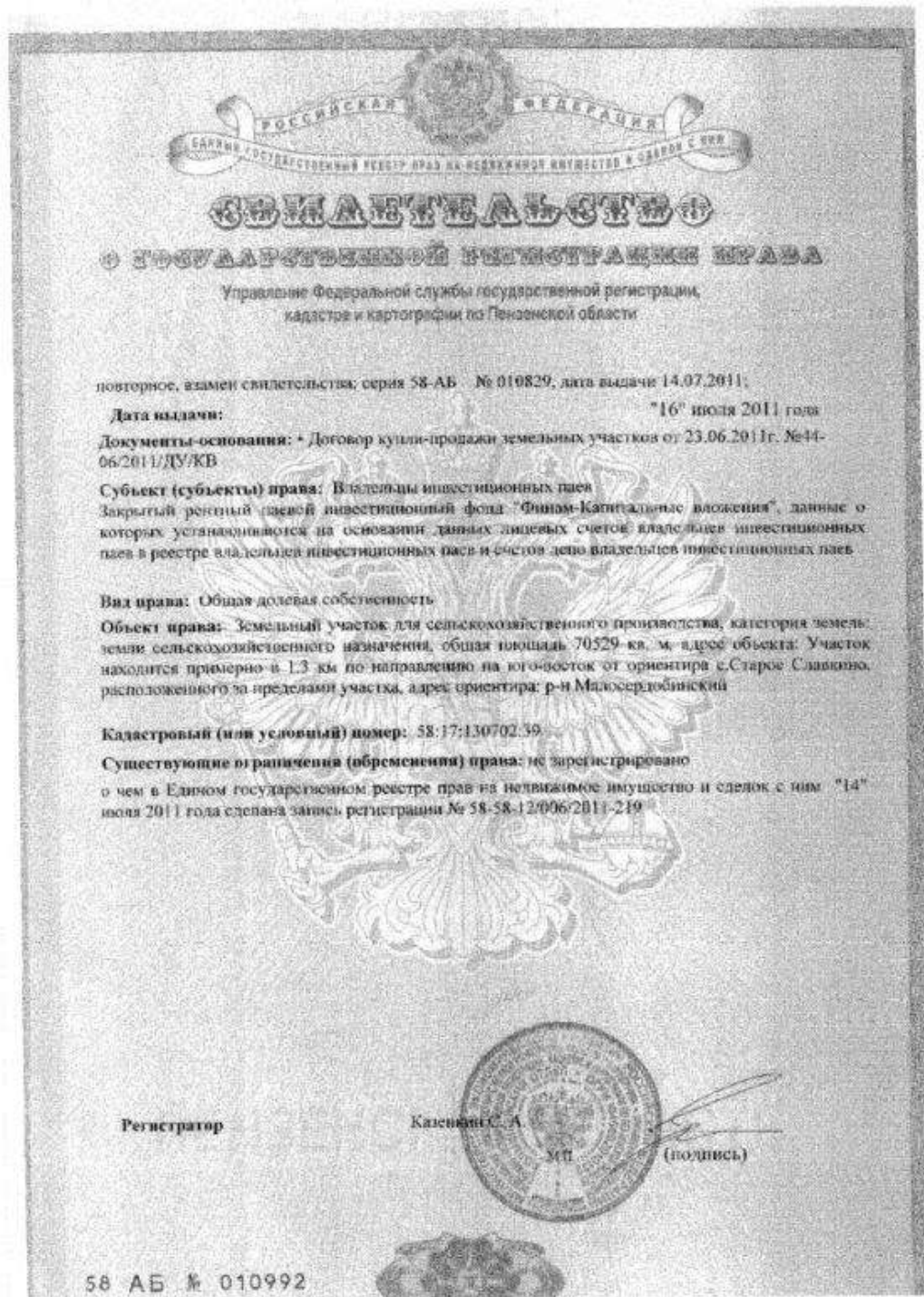


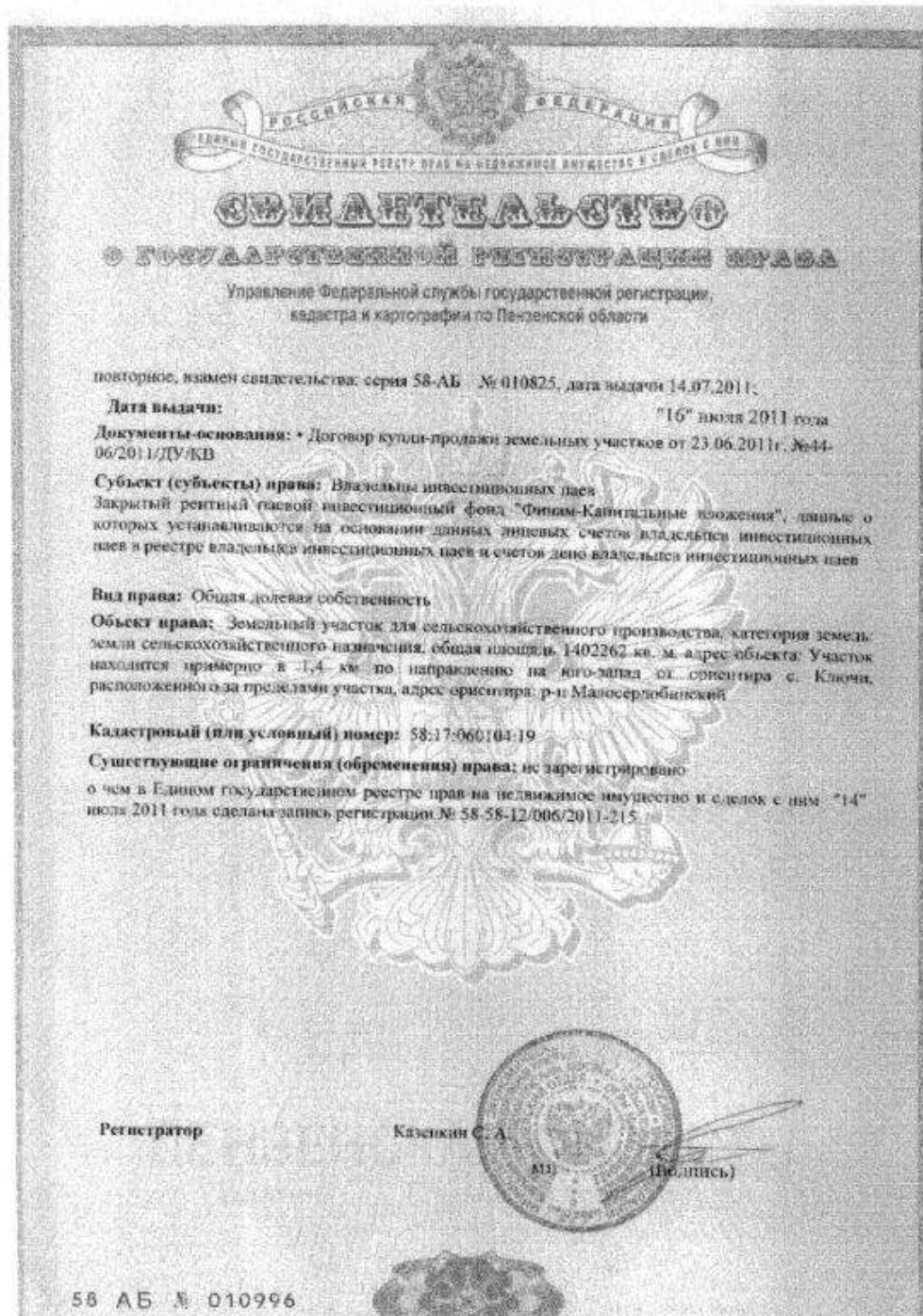


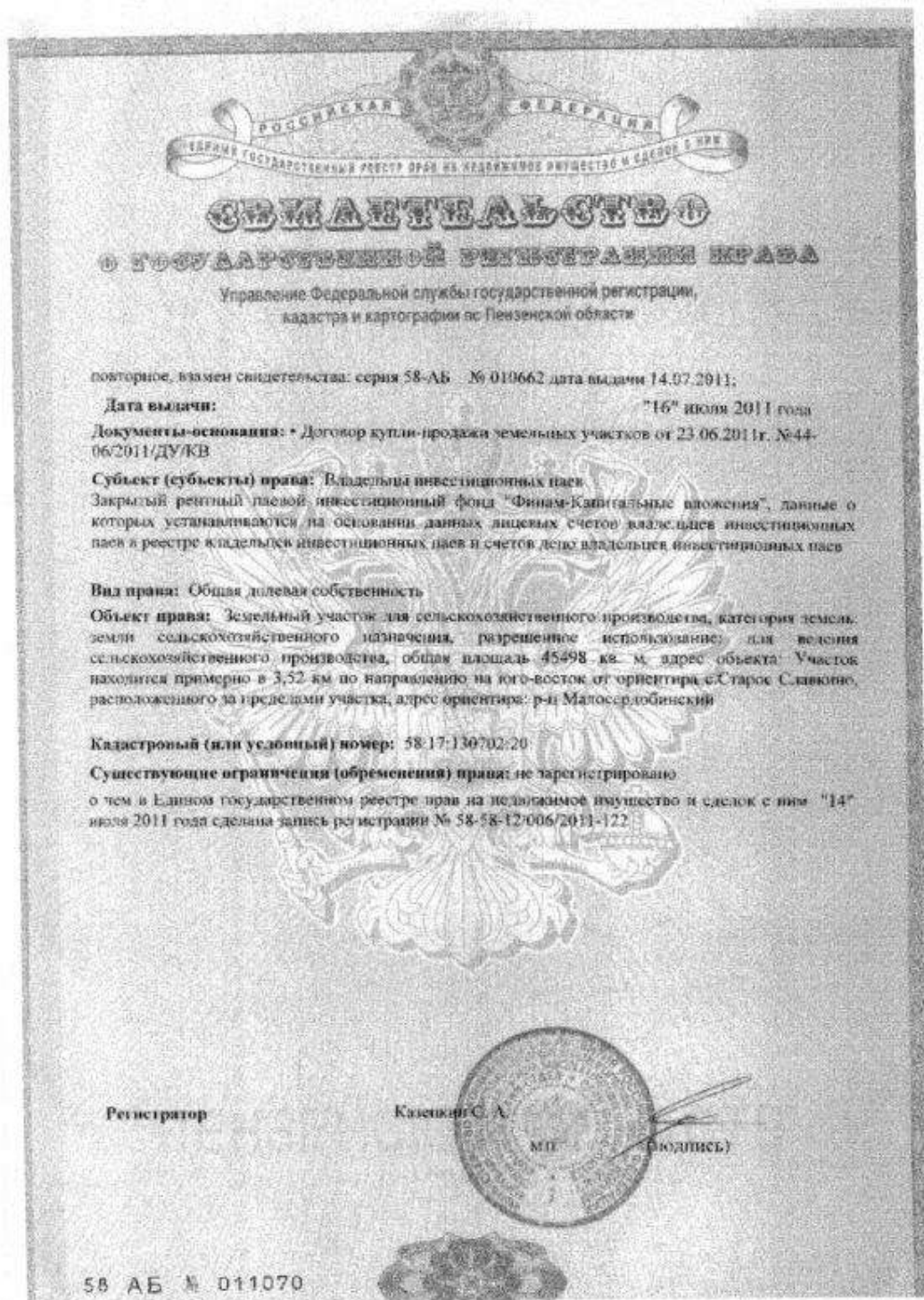




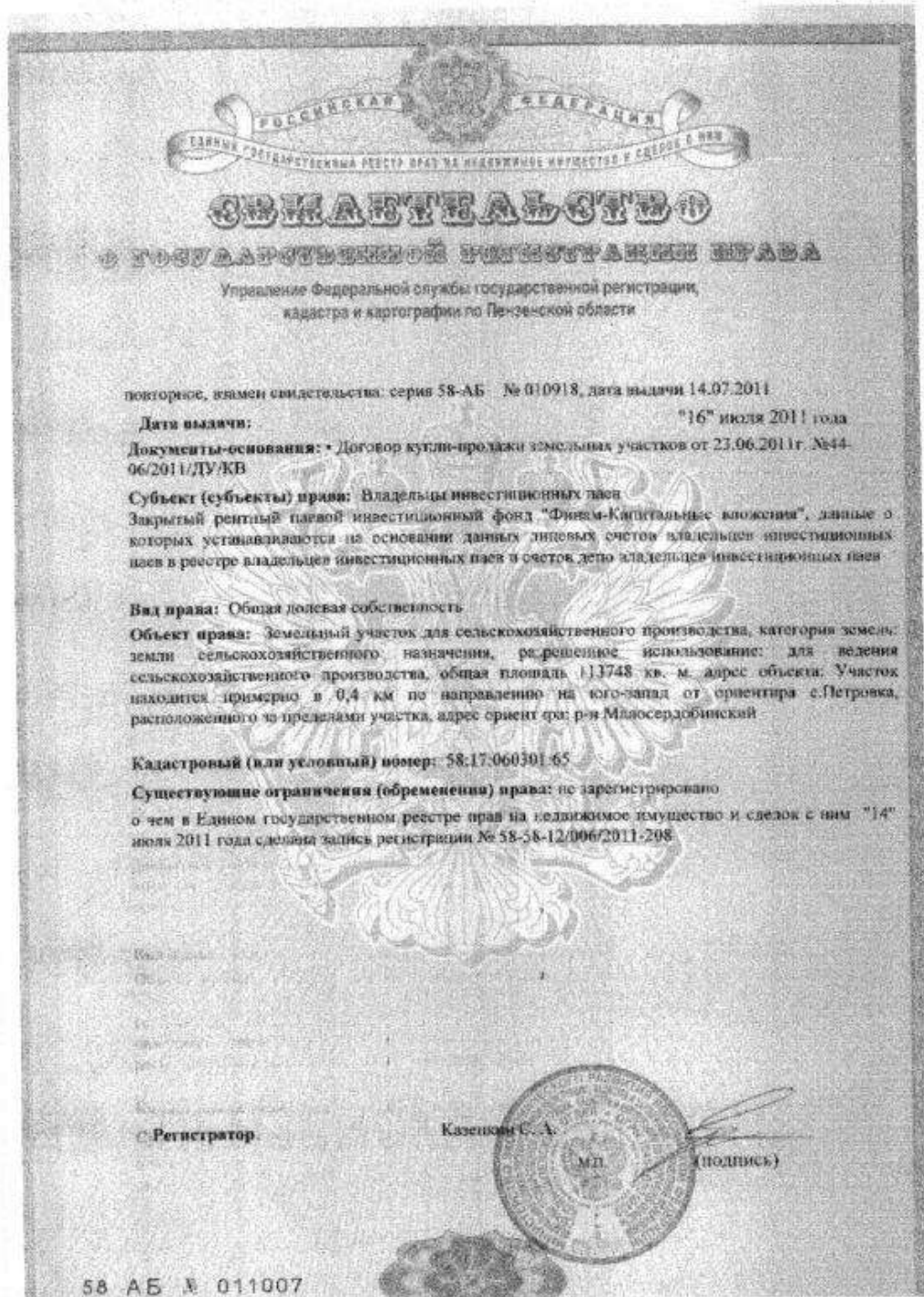


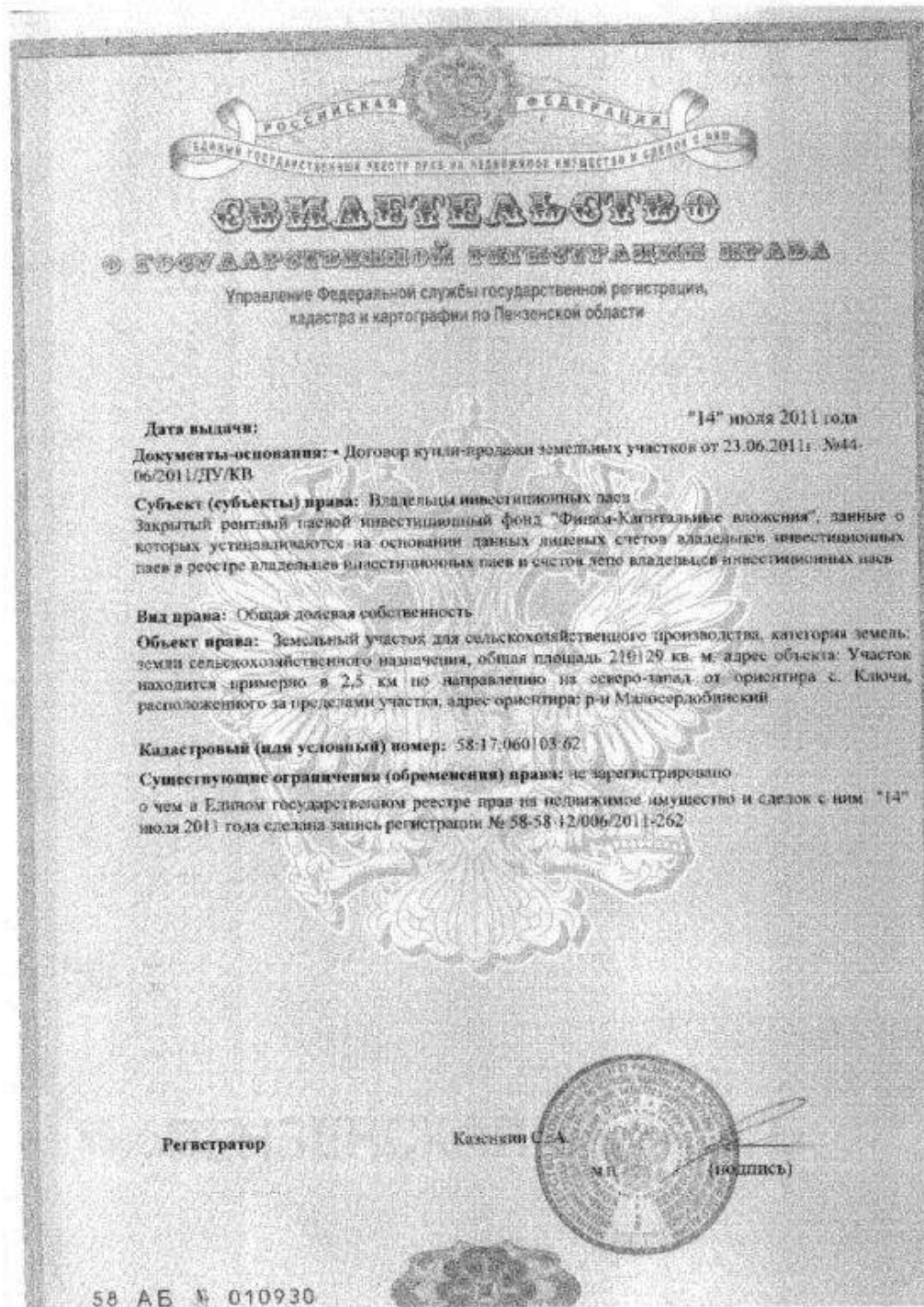


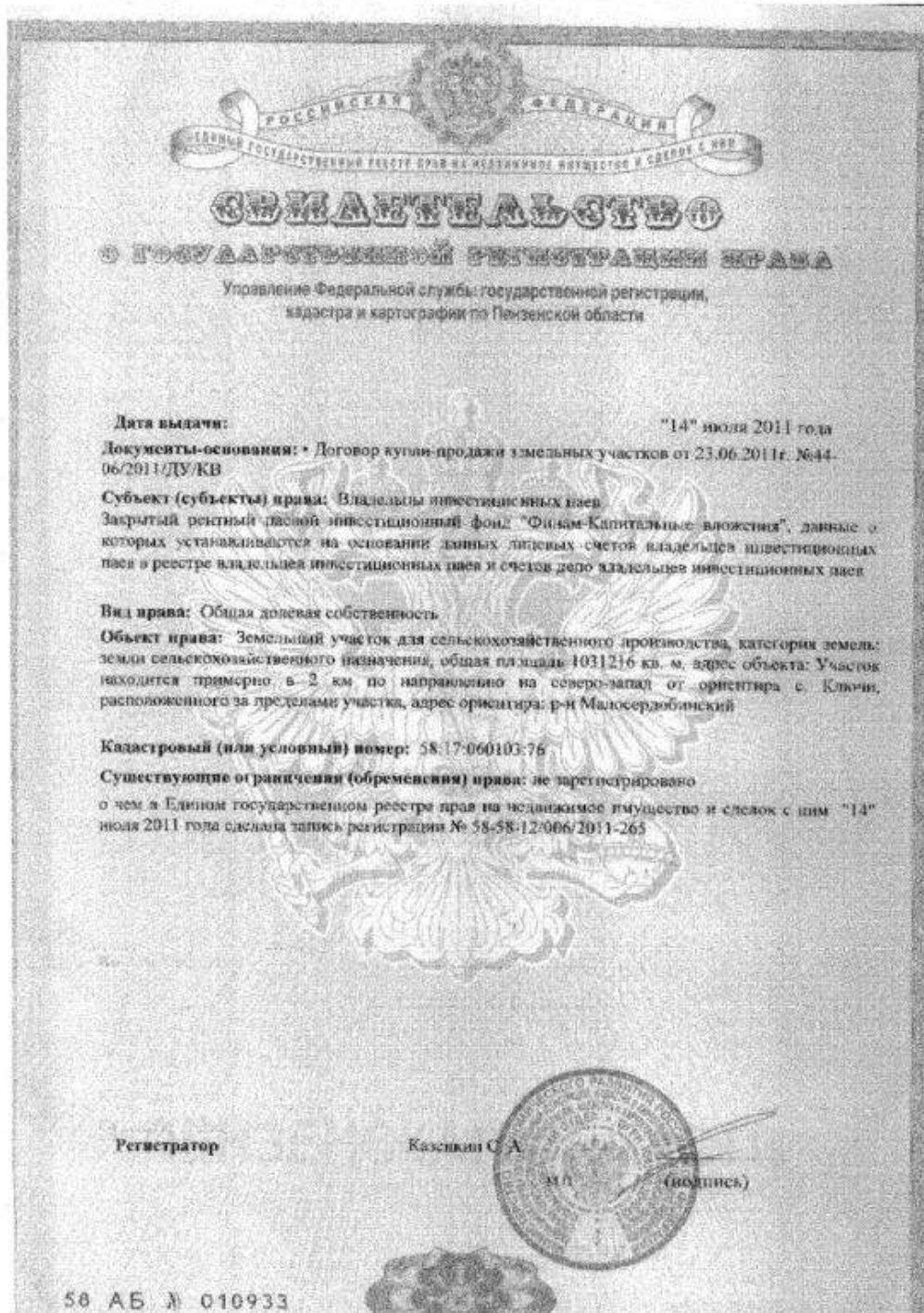




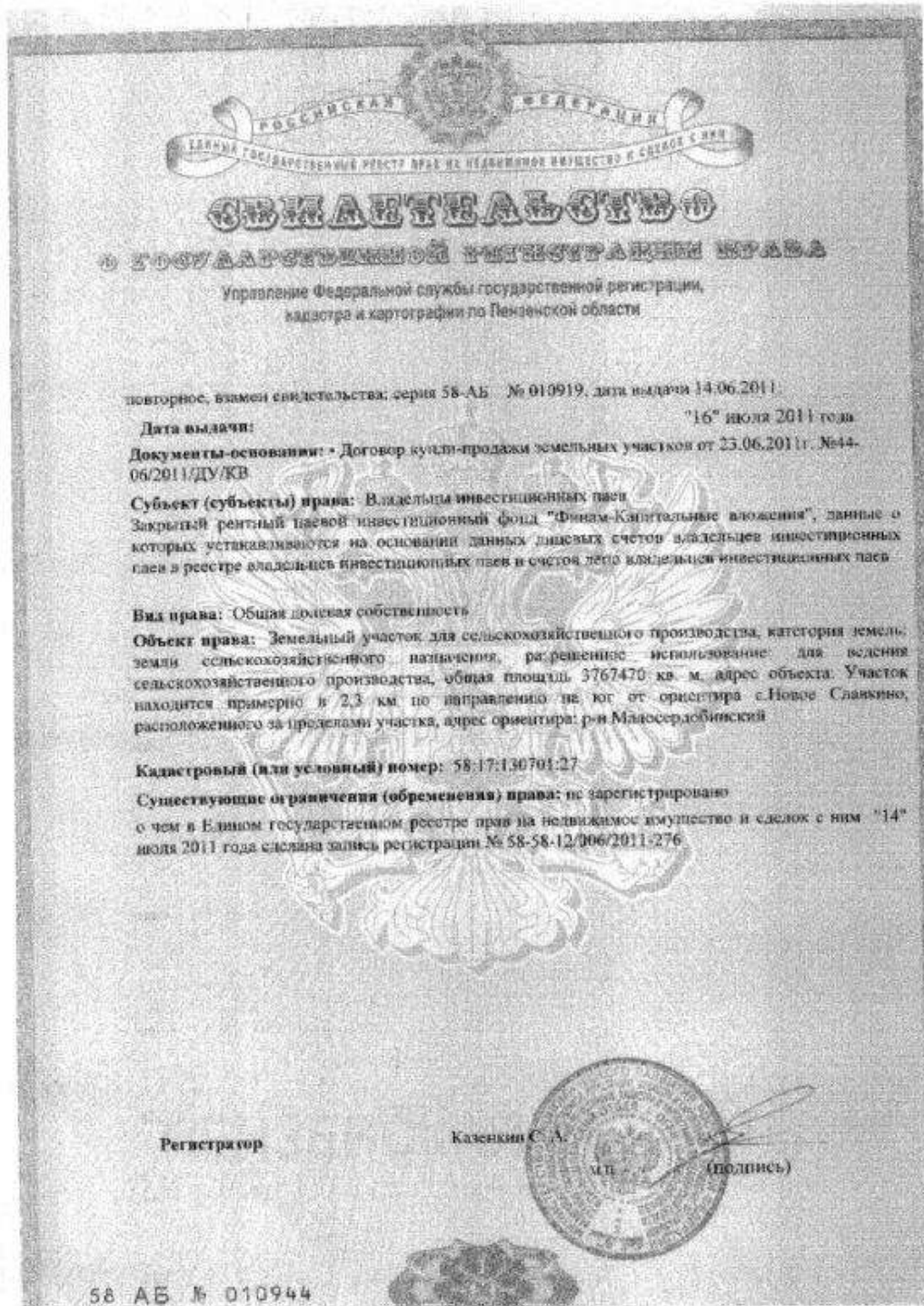


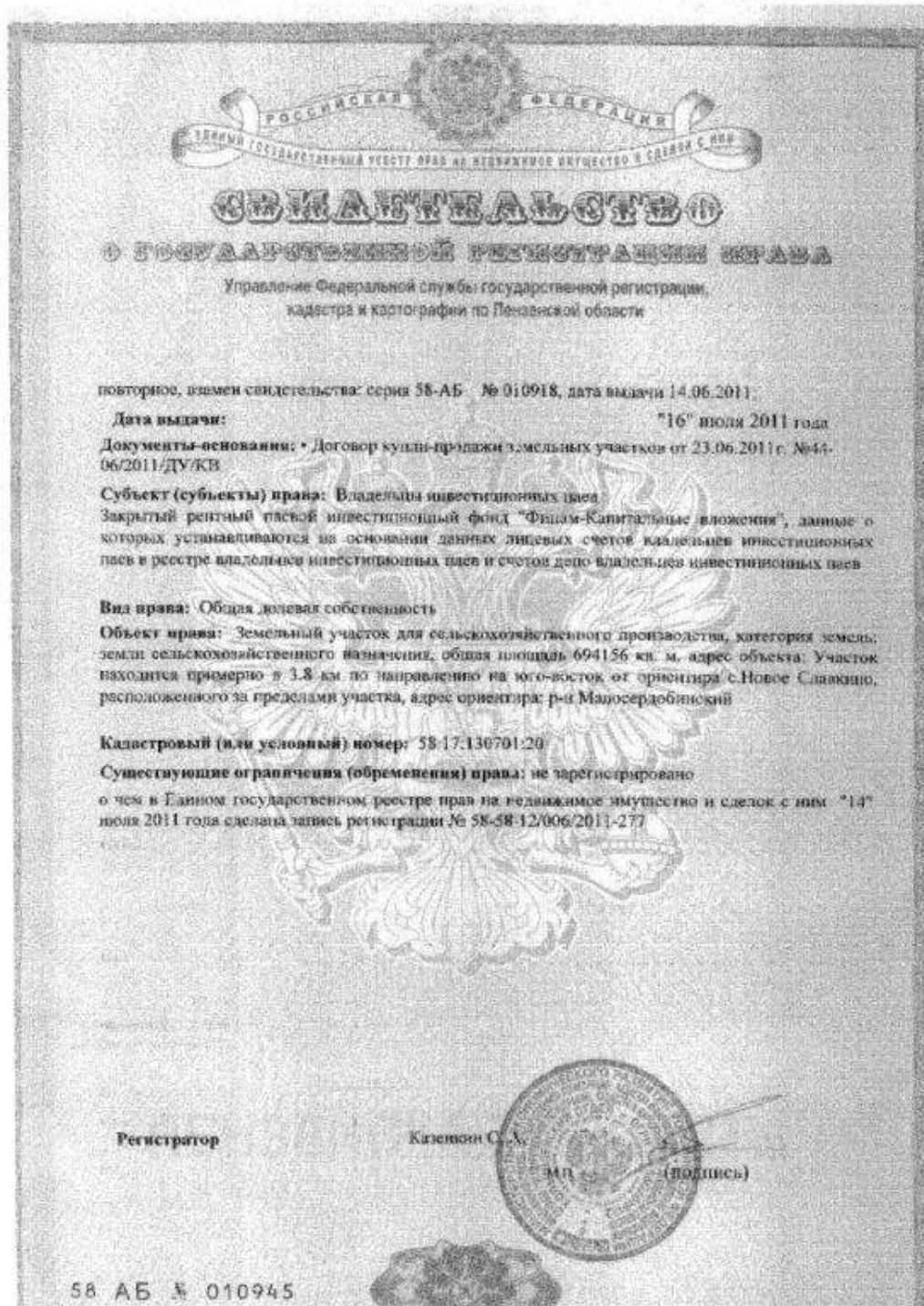






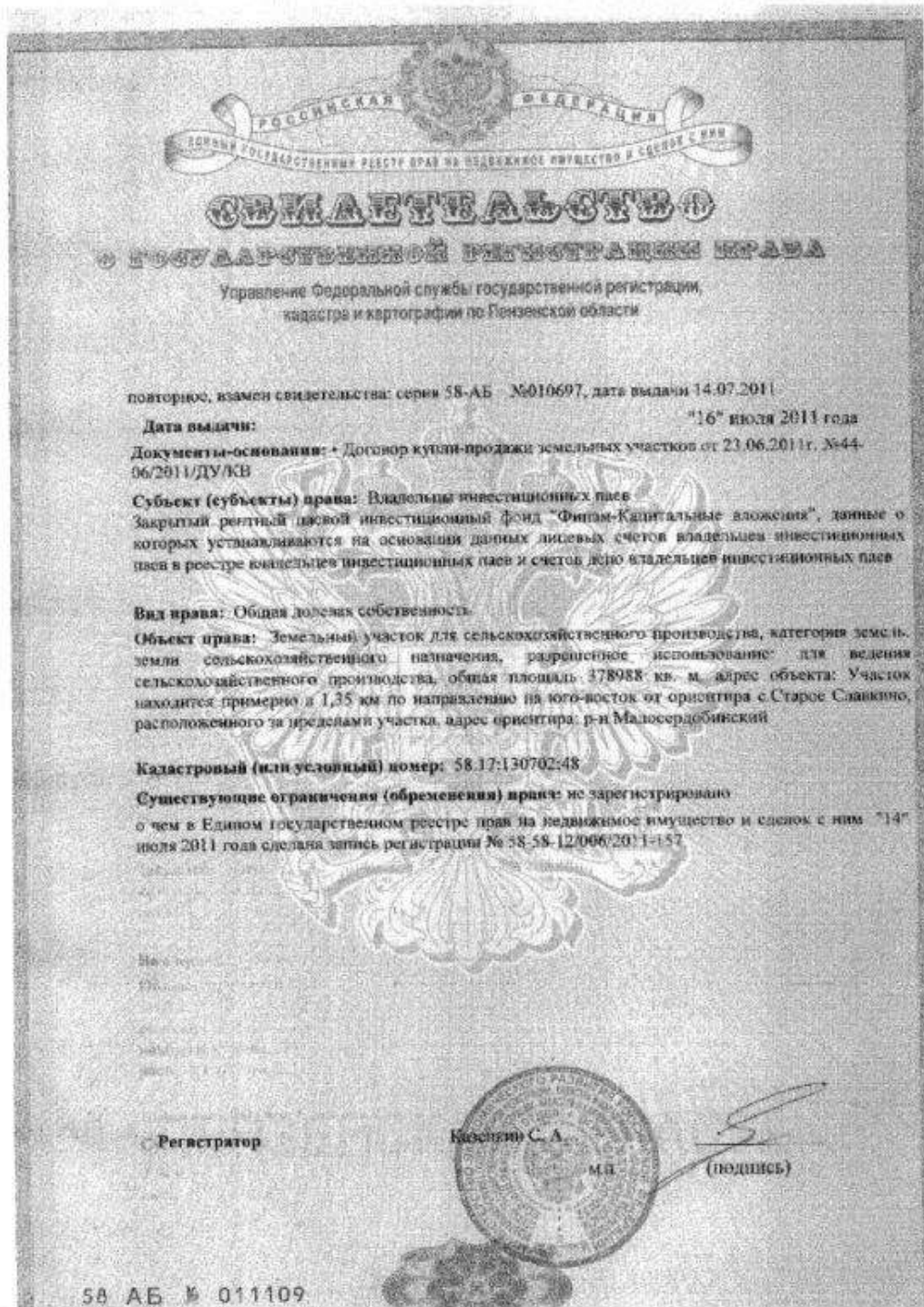


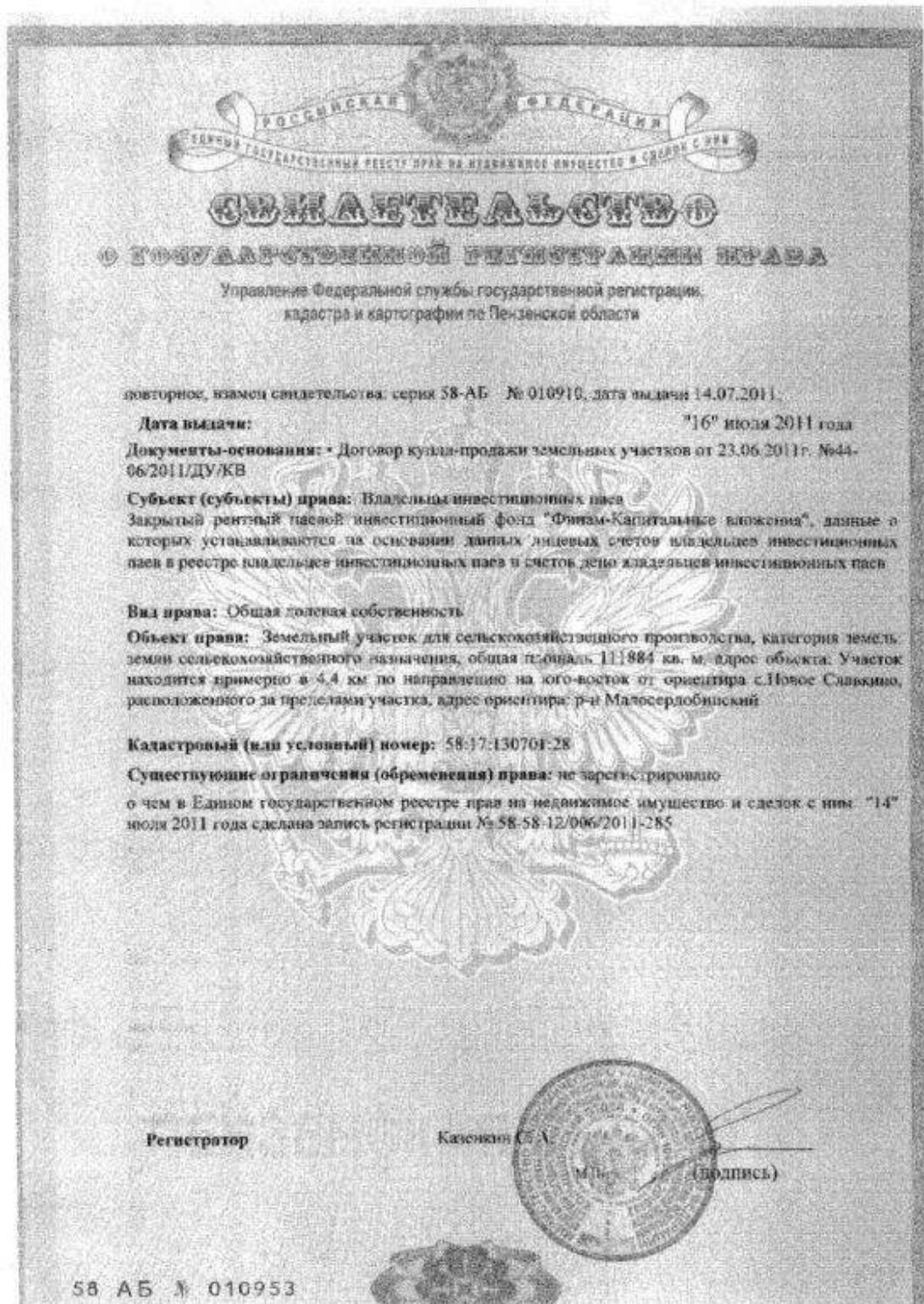


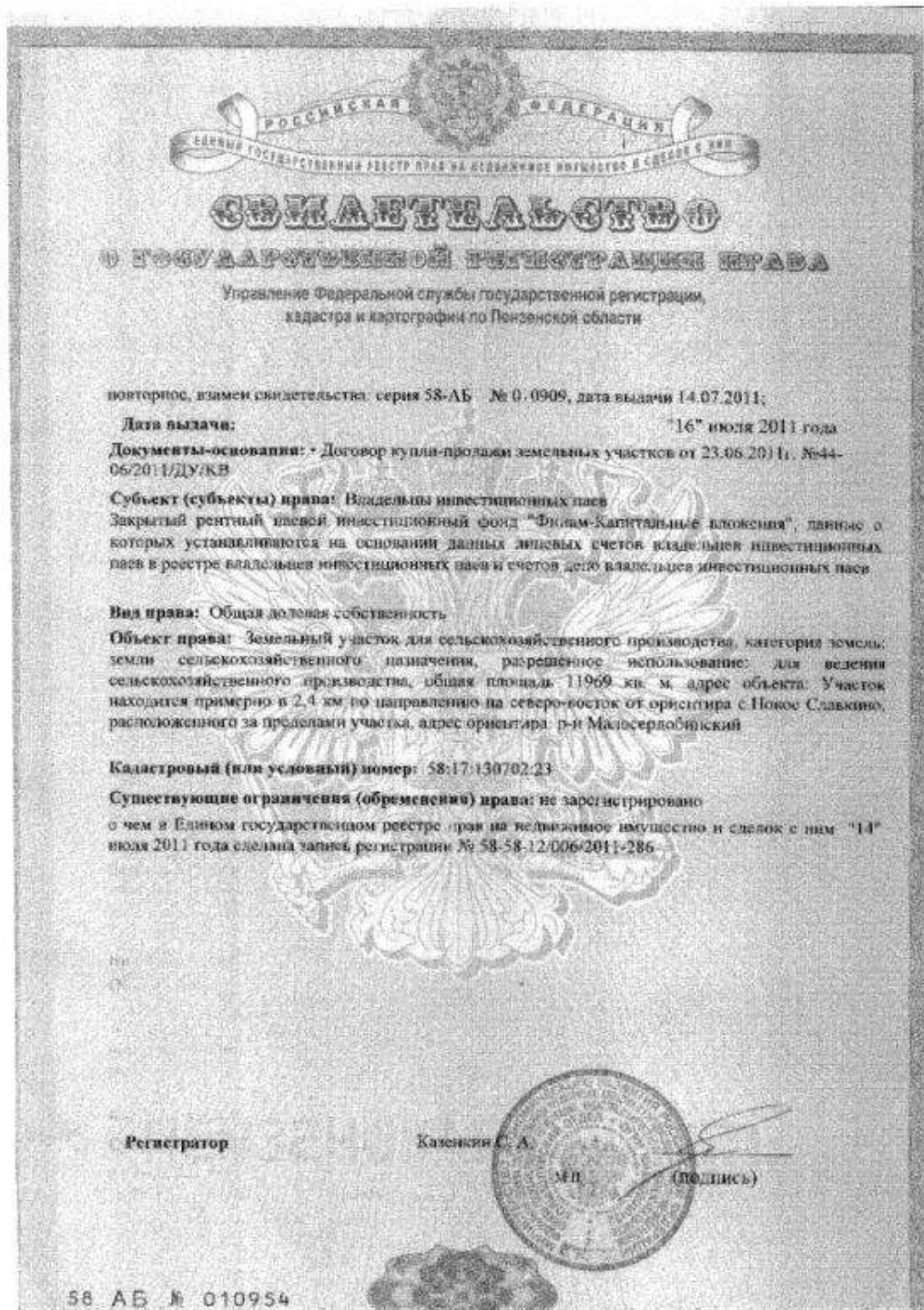


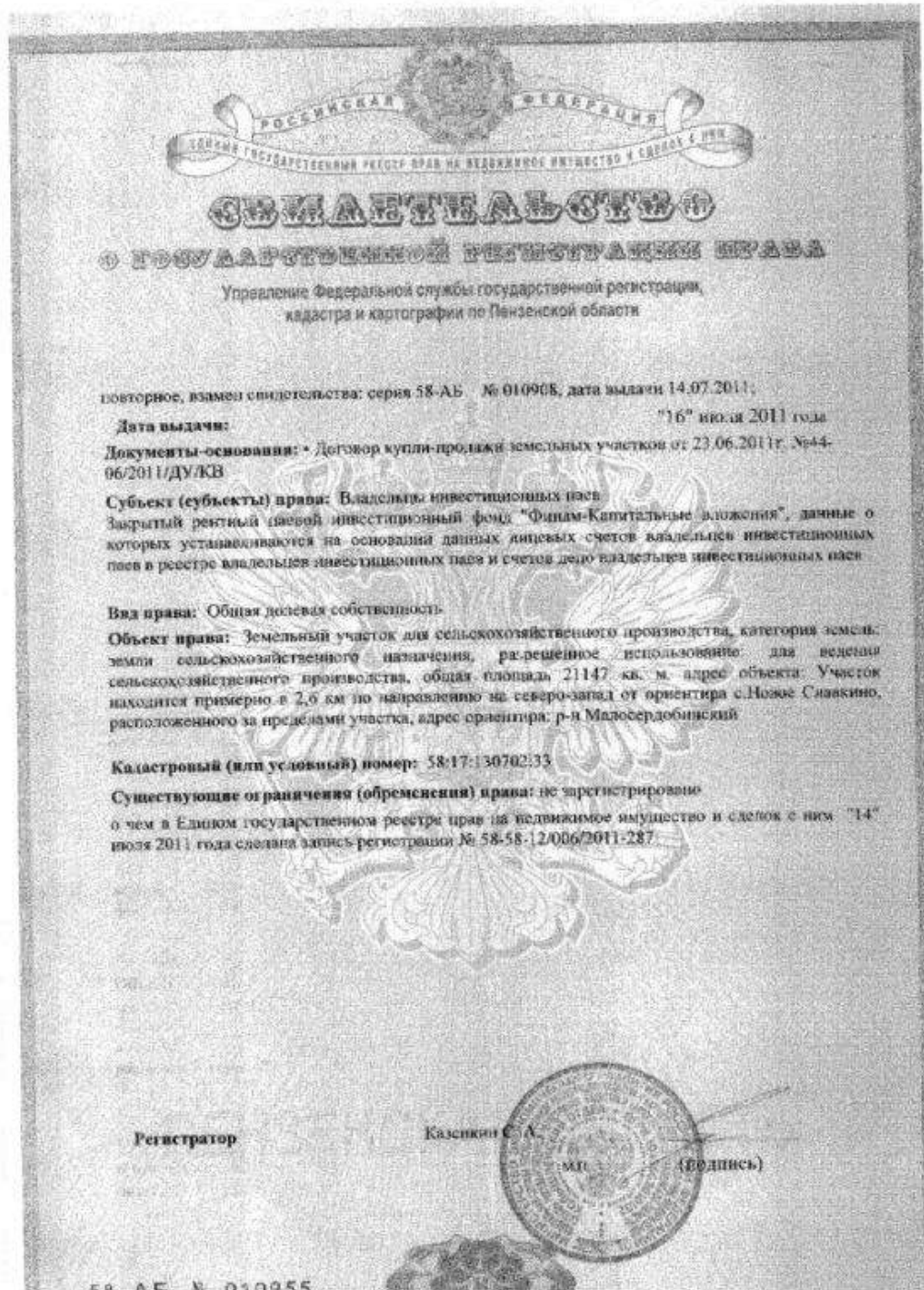


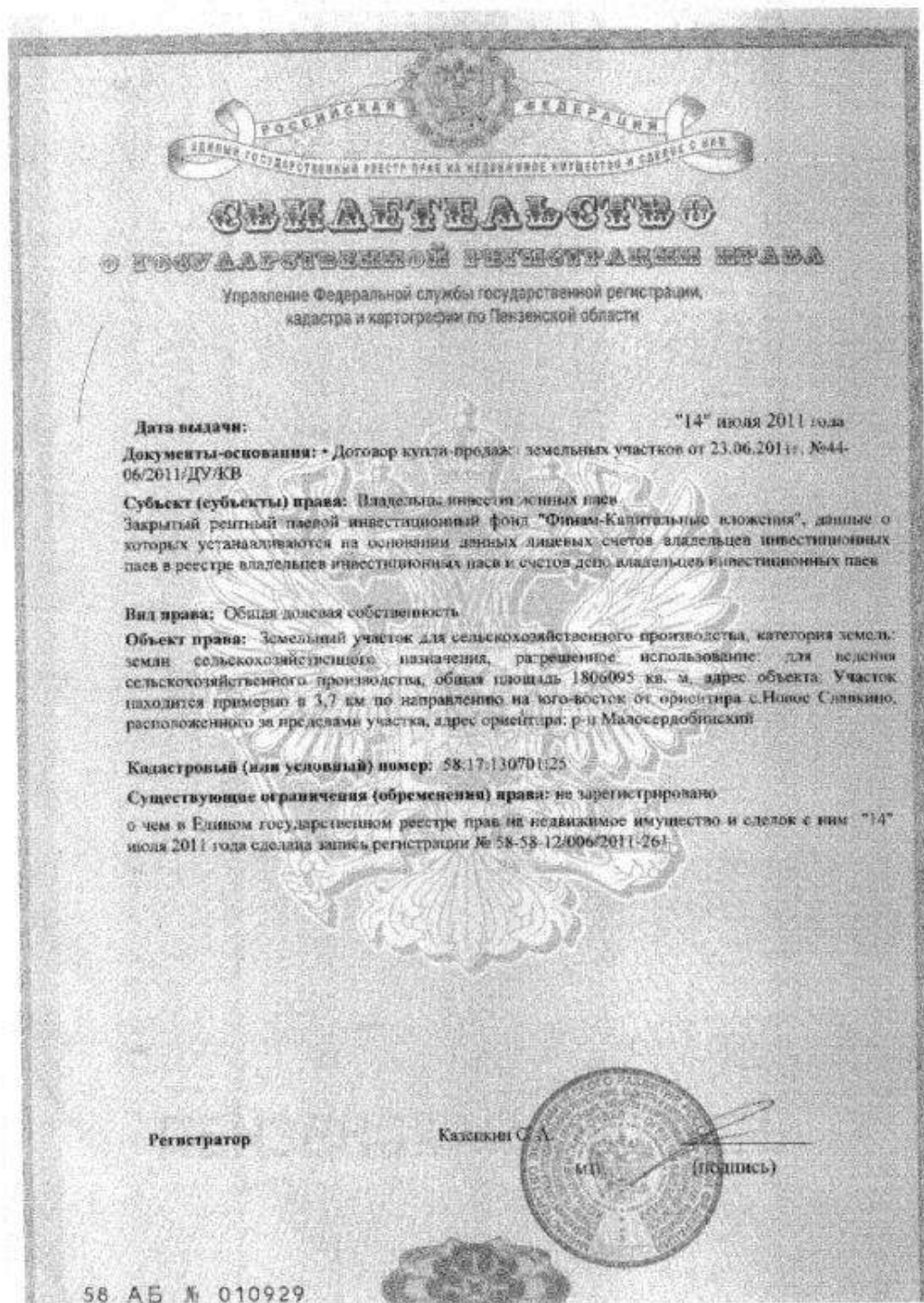


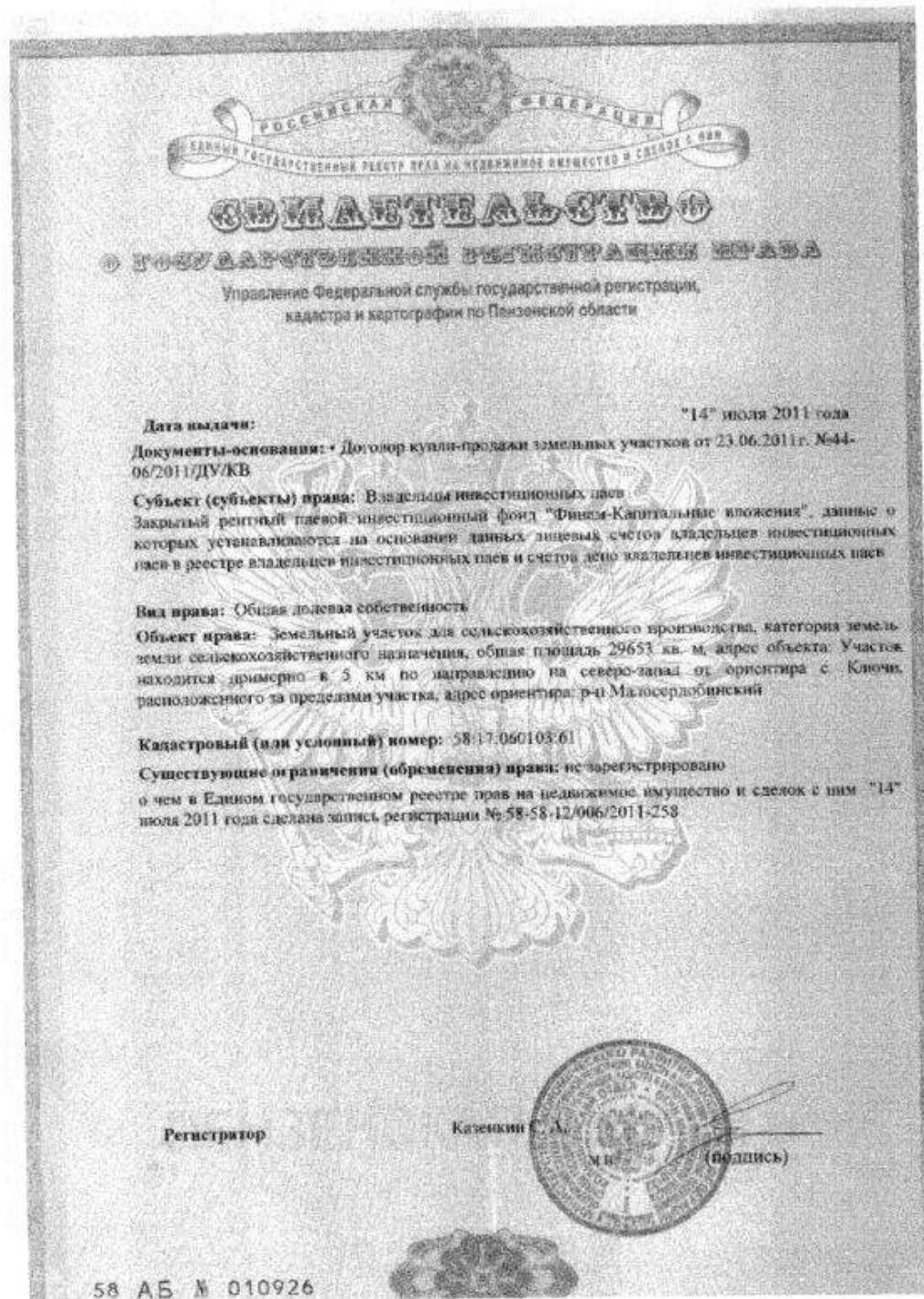


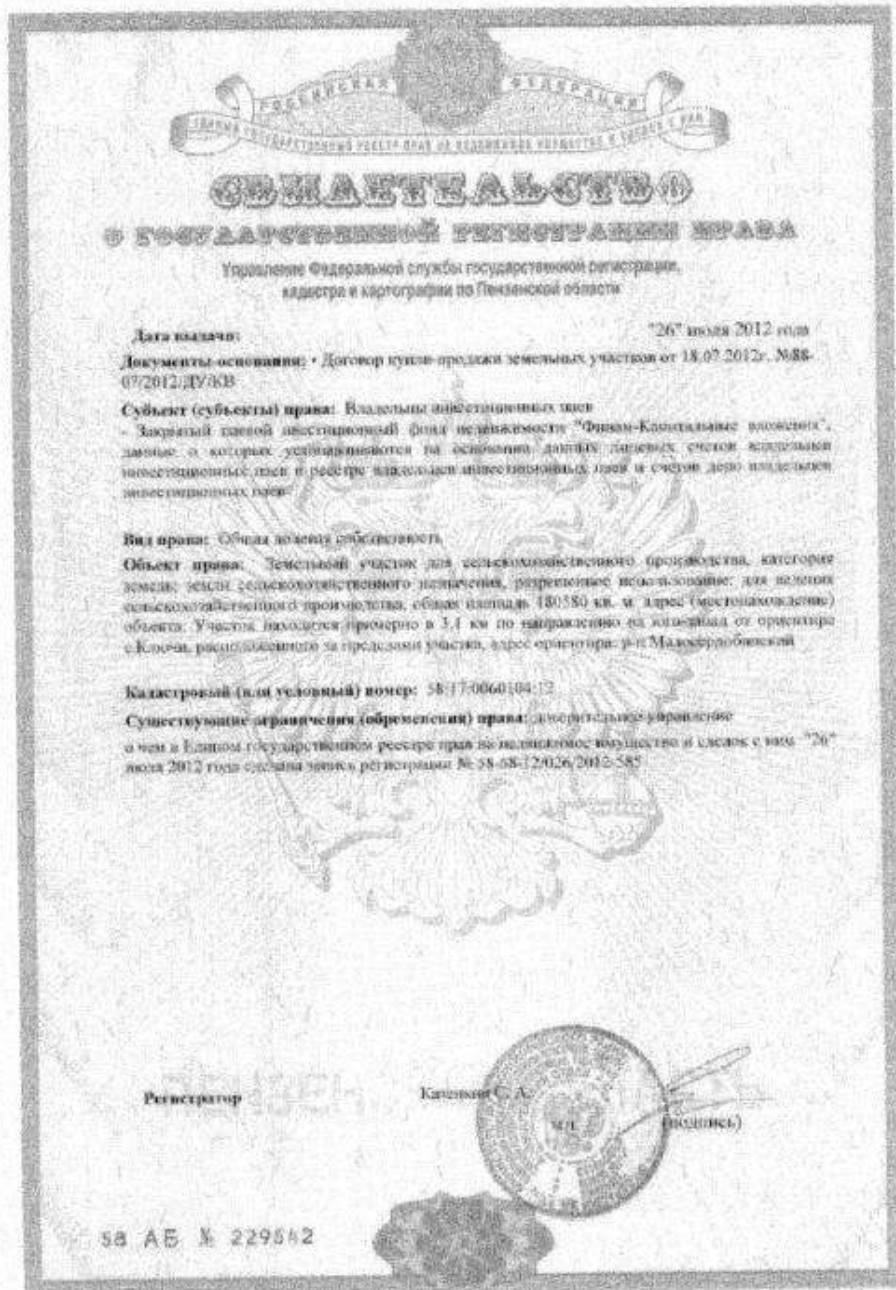














СВЕДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управления Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "26" июля 2012 года.

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 18.07.2012г. №88-07/2012/19/838

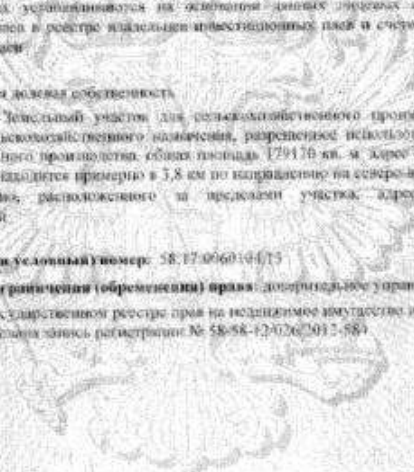
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Фонд Капитальные вложения", данные о котором устанавливаются на основании данных реестров счетов паевых инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.


Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категории земля, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйственного производства, общая площадь 129176 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 3,8 км по прямой линии на север-восток от ориентира с.Старое Савкино, расположенного на территории участка, адрес ориентира: рпг Малосердобинский.

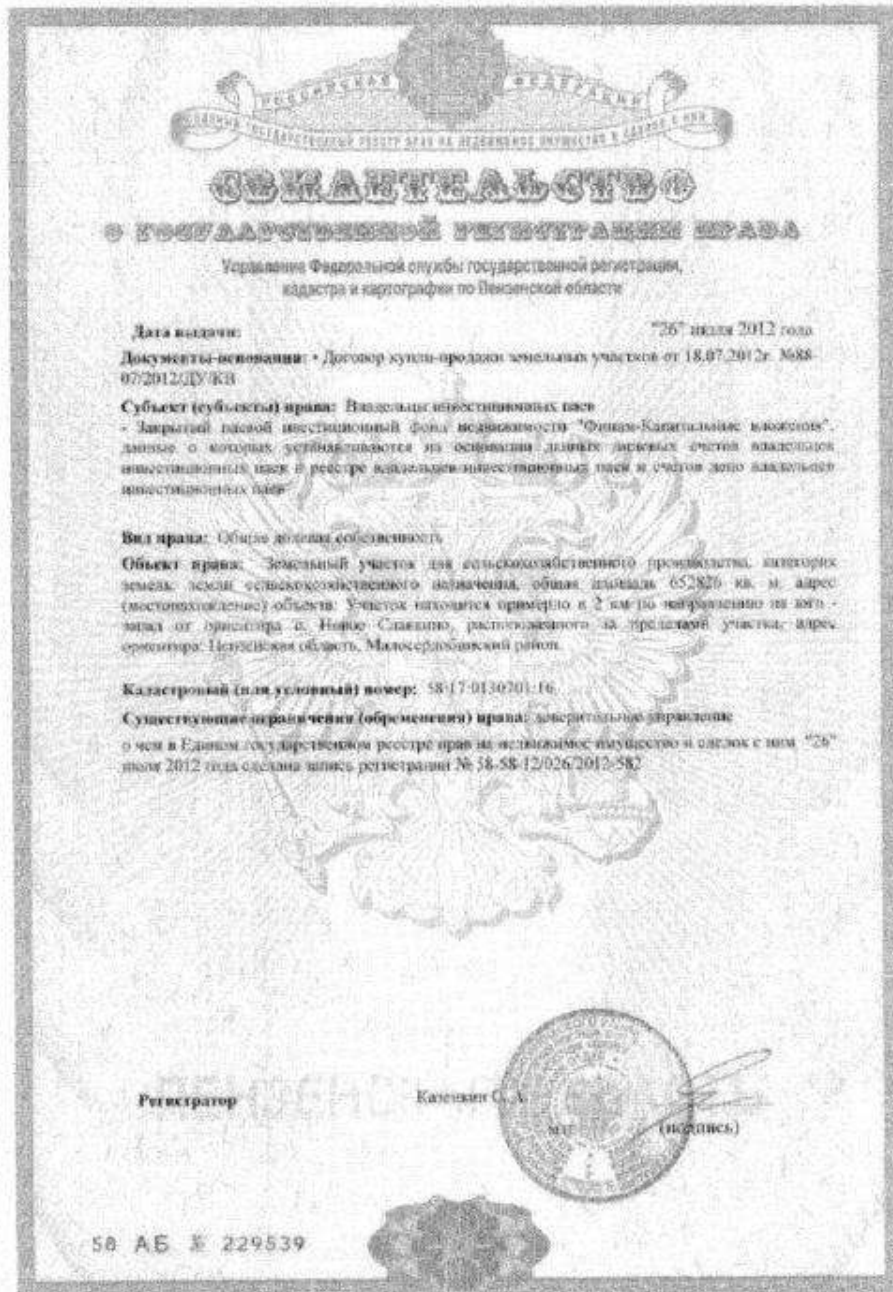
Кадастровый (и/или условный) номер: 58.17.006010413


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" июля 2012 года сведения занесены регистрацией № 58-58-12/026/2012-584



Регистратор  **Казанова С.А.**
М.П. (подпись)

58 АБ № 229541 




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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальде 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 187586 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Мешерское, в 4400 м по направлению на запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050401:92

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-214

Регистратор _____ Сурков _____ (подпись)



58 АБ № 040025


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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый реинтэй 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 1373561 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Межерское, в 2300 м по направлению на запад,


Кадастровый (или условный) номер: 58-25-050401:96

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-215

Регистратор Сурков А



58 АБ № 040026


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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

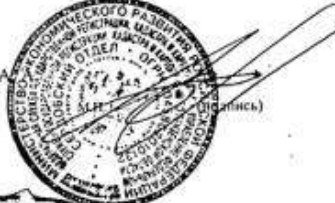
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2266366 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Новое, в 1500 м по направлению на юго-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050201:111

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-218

Регистратор _____ Сурков А. _____



58 АБ № 040029


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

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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 3601841 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 2090 м по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:100

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-222

Регистратор _____

Супкой _____
(подпись)



58 АБ № 040033


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

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый републ. 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 273619 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, и 2500 м по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:101


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-223

Регистратор _____

Сурков _____



58 АБ № 040034


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: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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 165000 кв.м., адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, Петровка, в 3300м по направлению на юго-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:104

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-225

Регистратор _____ Сурков А. _____



58 АБ № 040036


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: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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 220000 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 3100м по направлению на юго-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:103

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-226

Регистратор _____ Сурков А. _____



58 АБ № 040037


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: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

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 165000 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с/поселок, в 3500 м по направлению на юго-запад

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:105


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-227


Регистратор

Сурков А. (подпись)



58 АБ № 040038




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

СВЯТАТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

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 1076084 кв.м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с/поселок, в 600 м по направлению на юг


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:97

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-228

Регистратор _____ Сурков А. _____
(подпись)



58 АБ № 040039


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

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев
- Закрытый реитный 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 2166614 кв.м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 1600 м по направлению на юго-восток


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:91

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-232

Регистратор _____ Сурков _____



58 АБ № 040043


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

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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 44502 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с/с.Петровка, 1400 м по направлению на юго-восток


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:92

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-233

Регистратор _____ Сурков А. _____



58 АБ № 040044


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

Дата выдачи: "06" июля 2011 г. 02.а

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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 1395417 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 900 м по направлению на юго-восток


Кадастровый (или условный) номер: 58.25:060303:93

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-234

Регистратор _____ Сурков _____ (подпись)



58 АБ № 040045


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

ОБЛАСТНОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ АГЕНТСТВО
ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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 дело 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 454095 кв. м. Адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 10 м по направлению на юг


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:96

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-237

Регистратор _____ Сурко _____



58 АБ № 040048


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

СВЯДЕТЕЛСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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 330000 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Мешерское, ул. Школьная, д. 6, 4000 м по направлению на северо-запад от ориентира здание


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050401:113

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-211

Регистратор _____ Сурков _____



58 АБ № 040022


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: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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

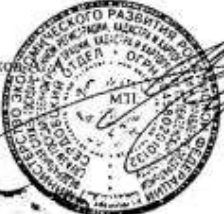
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 791967 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, ул. Набережная, д.36, 1080 м по направлению на запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050102:122

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-239

Регистратор _____ Сурков _____


М.П. _____ (подпись)

58 АБ № 040050


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: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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

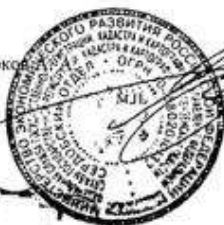
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1164273 кв.м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25-050102:121

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-240

Регистратор _____ Сурков _____


(подпись)

58 АБ № 040051


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: "06" июля 2011 год а

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый 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

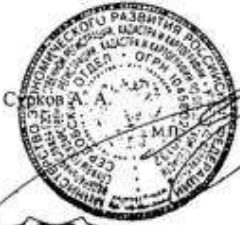
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1714122 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 3790 м по направлению на запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050101:125

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-242

Регистратор


Серков А. А.
(подпись)

58 АБ № 040053


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

СВЯТАТЕЛЬСТВО
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 69156 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с/Кирово, ул. Набережная, д.36, 1930 м по направлению на юго-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050101:126

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-247

Регистратор
Суров А.И. (подпись)



58 АБ № 040058


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: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый реитимный 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 500063 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, ул. Набережная, д.36, 1310 м по направлению на юг

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050102:126

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-259.

Регистратор _____ Сурков _____



58 АБ № 040070