

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Сентрал Групп»**

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

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Сентрал Групп»  
В.Г. Стоицова



**ОТЧЕТ  
№ 112/09/15-3/П**

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

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «УК БИН ФИНАМ Групп», Д.У. ЗПИФ републ. «Финан-Капитальные вложения»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Сентрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 01 сентября 2015 г.

Дата составления отчета: 01 сентября 2015 г.

Москва 2015 г.

ООО «Сентрал Групп»

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

### Сопроводительное письмо.

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

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

*Уважаемая Ирина Александровна,*

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 558 от 19 августа 2015 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью **1 197 000 кв.м.**, расположенных в Малосердобинском р-не, Пензенской области.

Понятие «рыночная стоимость»<sup>1</sup>, используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «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.

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

<sup>1</sup> Аналогичное определение понятия «рыночная стоимость» приводится в Федеральном стандарте оценки №2 от 20.05.2015 года «Цели, оценки и виды стоимости».

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

В процессе работы над определением стоимости Объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подходов является некорректным для определения незастроенного земельного участка. Поэтому оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости Объекта оценки и использовать только сравнительный подход. Краткое обоснование данного решения приводится в п.15 настоящего Отчета.

Таким образом, расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного подхода.

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

**Рыночная стоимость Объектов оценки:**

*земельных участков общей площадью 1 197 000 кв.м., расположенных в Малосердобинском р-не, Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2015 составляет:*

**8 636 526 рублей**

**(Восемь миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот двадцать шесть рублей)**

**В том числе:**

№	Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Адрес участка	Рыночная стоимость, руб.
1	58:17:0130301:105	819 000	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а	5 909 202,00

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

2	58:17:0190201:112	378 000	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский, с/с Малосердобинский, с. Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1	2 727 324,00
---	-------------------	---------	---	--------------

Генеральный директор  
ООО «Сэнтрал Груп»



01 сентября 2015 г.

**Содержание**

<b>1.</b>	<b>Основные факты и выводы.</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Задание на оценку.</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Заявление оценщика.</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Сведения о заказчике и оценщике.</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Основные определения и понятия.</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Анализ достаточности и достоверности данных.</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Описание объекта оценки.</b>	<b>20</b>
<b>12.1.</b>	<b>Правообладатель объекта оценки.</b>	<b>20</b>
<b>12.2.</b>	<b>Описание местоположения объекта оценки.</b>	<b>20</b>
<b>12.3.</b>	<b>Описание района расположения Объекта оценки.</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Анализ рынка.</b>	<b>25</b>
<b>13.1.</b>	<b>Макроэкономический анализ.</b>	<b>25</b>
<b>13.1.1.</b>	<b>Обзор текущей ситуации в экономике РФ.</b>	<b>25</b>
<b>13.1.2.</b>	<b>Анализ основных экономических факторов.</b>	<b>27</b>
<b>13.2.</b>	<b>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года.</b>	<b>29</b>
<b>13.3.</b>	<b>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</b>	<b>31</b>
<b>14.</b>	<b>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</b>	<b>33</b>
<b>15.</b>	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.</b>	<b>34</b>
<b>16.</b>	<b>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</b>	<b>39</b>
<b>16.1.</b>	<b>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</b>	<b>39</b>
<b>16.1.1.</b>	<b>Методология сравнительного подхода.</b>	<b>39</b>
<b>16.1.2.</b>	<b>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</b>	<b>41</b>
<b>16.2.</b>	<b>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.</b>	<b>51</b>
<b>17.</b>	<b>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</b>	<b>53</b>
<b>18.</b>	<b>Список используемой литературы.</b>	<b>54</b>
<b>19.</b>	<b>Перечень документов Заказчика.</b>	<b>55</b>
<b>20.</b>	<b>Перечень документов Оценщика.</b>	<b>55</b>

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 1. Основные факты и выводы.

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки*

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Малосердобинский район, Пензенская область, в том числе:		
	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м
	58:17:0130301:105	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а	819 000
58:17:0190201:112	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский, с/с Малосердобинский, с.Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1	378 000	
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 №558 от 19 августа 2015 г.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	01 сентября 2015 года
Срок проведения оценки	01 сентября 2015 года
Дата составления отчета	01 сентября 2015 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился <sup>2</sup>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 112/09/15-3/П

*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 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)
------------------------------	--

<sup>2</sup> Оценщик посчитал информацию предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

*Таблица 4. Заключение об оценке*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный подход	8 636 526
	Доходный подход	Обоснованный отказ от применения
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.</b>		<b>8 636 526 руб.</b> (Восемь миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот двадцать шесть рублей)

**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 №558 от 19 августа 2015 г.									
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Малосредобинский район, Пензенская область, в том числе:									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Кадастровый номер</th> <th>Адрес участка</th> <th>Площадь участка, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>58:17:0130301:105</td> <td>участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а</td> <td align="center">819 000</td> </tr> <tr> <td>58:17:0190201:112</td> <td>Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский, с/с Малосердобинский, с.Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1</td> <td align="center">378 000</td> </tr> </tbody> </table>	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	58:17:0130301:105	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а	819 000	58:17:0190201:112	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский, с/с Малосердобинский, с.Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1	378 000
	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м							
58:17:0130301:105	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а	819 000								
58:17:0190201:112	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский, с/с Малосердобинский, с.Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1	378 000								
Назначение	Сельскохозяйственное									
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.									
Краткое описание	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в Малосердобинском районе Пензенской области, площадью 1 197 000 кв.м.,									
Имущественные права на объект недвижимости	Право собственности									
Правообладатель	ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»									
Вид определяемой стоимости <sup>2</sup>	Рыночная стоимость									
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки									
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного "Финам-Капитальные вложения									
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей									
Форма отчета	Письменная									
Дата проведения оценки	01 сентября 2015 года <sup>3</sup>									
Срок проведения оценки	01 сентября 2015 года									
Применяемые стандарты оценки <sup>3</sup>	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508;									



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, приведены в разделе 6 настоящего Отчета
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 112/09/15-3/П
Оцениваемые права	Право собственности <sup>1</sup>
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев <sup>4</sup>

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

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

- 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».

В Федеральном стандарте оценки №2 отмечено, что при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

<sup>3</sup> - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

<sup>4</sup> - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с

## **ООО «Сэнтрал Груп»**

### отчет №112/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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».

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 3. Заявление оценщика.

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

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

Оценщик

Победоносцев А.Г.

01 сентября 2015 г.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**5. Сведения о заказчике и оценщике.**

*Таблица 6. Сведения о заказчике*

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Местонахождение	125047, г. Москва, ул.1-я Тверская-Ямская, дом 27, стр.5
ИНН/КПП	ИНН 7710288918 / КПП 775001001
Банковские реквизиты	р/с 40701810300050000006 в ОАО «БИНБАНК» г.Москва к/с 30101810200000000205 БИК 044525205
Генеральный директор	Ашихмина Ирина Александровна

*Таблица 7. Сведения об оценщике*

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

**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.

## **ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

12. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 7. Основные определения и понятия.

*Таблица 8. Термины и определения*

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



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

*Таблица 9. Перечень источников данных*

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 040021 от 05 июля 2011 г. Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> .
Анализ местоположения	Официальный сайт Администрации Малосердобинского района, <a href="http://mserdoba.pnzreg.ru/">http://mserdoba.pnzreg.ru/</a> ; портал Правительства Пензенской области <a href="http://www.pnzreg.ru/">http://www.pnzreg.ru/</a> ; <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a> .
Анализ рынка объекта оценки	<a href="http://izvestia.ru/news/562261">http://izvestia.ru/news/562261</a> Министерство сельского хозяйства РФ: <a href="http://mcs.ru/">http://mcs.ru/</a>
Информация об аналогах объекта оценки	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2014. Том 3

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

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

*Таблица 10. Перечень документов*

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации собственности земельных участков общей площадью 1 197 000 кв.м.
--------------------------------	---

## **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.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-4, 7), а также в соответствии со сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).

## 12. Описание объекта оценки.

### 12.1. Правообладатель объекта оценки.

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

*Таблица 11. Правообладатель объекта оценки*

Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Вид права	Субъект права
58:17:0130301:105	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а	819 000	Право собственности	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
58:17:0190201:112	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский, с/с Малосердобинский, с.Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1	378 000		

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 собственности земельных участков общей площадью 1 197 000 кв.м. (Приложение №3 Документы Заказчика)*

### 12.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Малосердобинском районе Пензенской области.

Сведения о границах объекта оценки на кадастровой карте отсутствуют.

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



### 12.3. 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-Сердобинский, Сердобский, Тамалинский районы. 19 января 1943 года Барановский и Николаевский районы перечислены в состав вновь образуемой Ульяновской области.

#### *Географическое положение*

##### *Рельеф*

Рельеф поверхности — равнинный, слегка всхолмленный. Обширную часть территории занимают западные склоны Приволжской возвышенности. Возвышенность Сурская Шишка

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

является самой высокой возвышенностью области. Крайний запад области принадлежит восточной окраине Окско-Донской равнины.

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

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

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

### **Почвы**

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

### **Сельское хозяйство**

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

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

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



*Таблица 12.*

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

*Таблица 13.*

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 14.*

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 №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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/>*

## 13. Анализ рынка

### 13.1. Макроэкономический анализ

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

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

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

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте - на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года.

В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале - на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад промышленного производства в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых - 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах - 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9% (в апреле – рост на 1,0%).

Наибольший вклад в падение вносят отрасли инвестиционного спроса. В отраслях потребительского спроса и промежуточного спроса динамика неоднородна.

В отраслях промежуточного спроса в мае продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий. После роста в апреле сократилось производство кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

деятельность; возобновился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в мае продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; рост продолжился в отраслях легкой промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжается сокращение в производстве машин и оборудования, в мае замедлилось снижение в производстве транспортных средств и оборудования, после замедления снижения в апреле вновь продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года.

Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Относительно стабильно в текущем году развивается сельское хозяйство. В январе-мае, по оценке Минэкономразвития России, сезонно очищенные темпы роста колеблются в пределах от -0,1 до 0,3 процента.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента.

Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой – 8,3% (4,2% годом ранее).

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

*Источник: Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-мае 2015 г.» от 26.06.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).*

### 13.1.2. Анализ основных экономических факторов

#### *Темпы экономического роста*

Основные показатели развития экономики приведены в таблице ниже.

*Таблица 15. Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)*

	2014 год		2015 год			
	май	Янв.-май	Апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт., к марту) <sup>1)</sup>	янв.-май
ВВП <sup>1)</sup>	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства <sup>7)</sup>	103,5 <sup>7)</sup>	103,0 <sup>7)</sup>	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал <sup>7)</sup>	97,3 <sup>7)</sup>	95,9 <sup>7)</sup>	95,2	92,4 <sup>5)</sup>	-1,3	95,2 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» <sup>7)</sup>	91,9 <sup>7)</sup>	93,5 <sup>7)</sup>	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов <sup>7)</sup>	135,5 <sup>7)</sup>	128,6 <sup>7)</sup>	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)7)</sup>	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата	102,1	103,7	90,4 <sup>5)</sup>	92,7 <sup>5)</sup>	0,6	91,2 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32272	31078	34377 <sup>5)</sup>	34400 <sup>5)</sup>		32685 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	4,9	5,4	5,8	5,6 <sup>6)</sup>	5,9	5,7
Оборот розничной торговли <sup>7)</sup>	102,4 <sup>7)</sup>	103,4 <sup>7)</sup>	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 <sup>8)</sup>		152,8 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 <sup>8)</sup>		77,0 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

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

<sup>2)</sup> Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май – в % к декабрю предыдущего года.

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

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

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

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

<sup>8)</sup> Оценка

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Уровень инфляции

Потребительская инфляция, после значительного роста цен в ноябре-феврале, с марта замедляется, особенно во II квартале, который будет ниже прогнозируемых ранее значений. Ежемесячный прирост инфляции в апреле составил 0,5%, в мае – 0,4% (для сравнения – в среднем 2,5% в ноябре-феврале). С третьей декады апреля и до конца мая еженедельный рост цен не превышал 0,1 процента. В июне замедление продолжилось – по оценке рост цен составит 0,1-0,3 процента.

Основным фактором такой динамики стало значительное укрепление рубля (с середины февраля по май рубль укрепился на 22%, откатившись к значениям начала декабря (50-52 рубля)), сокращение волатильности его динамики, и на этом фоне – снижение инфляционных ожиданий экономических агентов.

Инфляция в годовом выражении, после пика в марте 16,9%, к маю понизилась до 15,8%, что ниже прогнозируемых значений на 0,9-1 п. пункта, в том числе более сильный рубль дал отрицательный вклад – 0,6-0,7 п. пункта.



В последние два-три месяца значимым фактором ослабления инфляции стало охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. Так, прирост расходов населения упал с 20% в январе (при инфляции 15% г/г) до 5,9% в мае, став почти втрое ниже инфляции.

С начала года по май инфляция составила 8,3%, что вдвое выше, чем год назад (4,2%), однако ежемесячно разрыв между прошлогодним показателем постепенно сокращается (так, в марте разрыв составлял 3,2 раза).

Источник: Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-мае 2015 г.» от 26.06.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

#### *Растениеводство*

В Российской Федерации продолжается проведение весенних полевых работ.

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

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

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

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

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

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

#### Обеспеченность семенами

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

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

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

#### Кредитование сезонных полевых работ

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

#### Обеспеченность минеральными удобрениями

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

**Обеспеченность горюче-смазочными материалами**

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

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

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

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

**Наличие и готовность сельскохозяйственной техники к проведению сезонных полевых работ**

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

Наиболее высокая готовность тракторов отмечается в Южном, Северо-Кавказском и Крымском федеральных округах (соответственно 96,2%, 94,0% и 96,0%), в том числе в Приморском крае (100,0%), Астраханской области (99,9%), Орловской области (99,9%), Краснодарском крае (99,0%), Пензенской области (99,0%), Белгородской области (99,0%), Курской области (98,6%), Республике Татарстан (98,6%), Оренбургской области (98,6%), Ставропольском крае (98,2%), Тюменской области (98,0%), Республике Мордовия (98,0%), Республике Ингушетия (97,5%), Республике Северная Осетия-Алания (97,5%), Карачаево-Черкесской Республике (97,2%), Тамбовской области (97,1%), Ростовской области (96,9%), Республике Саха (Якутия) (96,7%), Воронежской области (96,5%), Республике Крым (96,0%), Республике Башкортостан (95,7%), Республике Адыгея (95,7%), Липецкой области (95,6%), Волгоградской области (95,4%), Свердловской области (95,0%), Тульской области (95,0%).

*Источник*

*информации:*

*Минсельхоз*

*России*

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 13.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 заполнить 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. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.**

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 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.

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

## **15. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.**

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков» (Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г № 1102 – р), при оценке рыночной стоимости права собственности земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

### **Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта эквивалентна затратам на него за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа. Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости воспроизводства объекта и количественной оценке износа.

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость земельного участка методом выделения определяется по формуле:

$$V_{\text{зем}} = V_{\text{об.сравнит}} - V_{\text{в.ул}}$$

$V_{\text{зем}}$  - стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом;

$V_{\text{об.сравнит}}$  - стоимость единого объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом;

$V_{\text{в.ул}}$  - стоимость воспроизводства улучшений земельного участка.

Учитывая, что рассматриваемый земельный участок еще не застроен, данный метод не может быть применен для оценки рыночной стоимости земельного участка.

#### **Метод остатка**

Учитывая, что рассматриваемый земельный участок еще не застроен, данный метод не может быть применен для оценки рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, оценщик вынужден был отказаться от применения затратного подхода.

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты. Основой данного подхода является сбор информации о ценах сделок на рынке.

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Земельный участок еще не застроен, в связи с чем, метод распределения не может быть использован для расчета рыночной стоимости.

#### **Метод сравнения продаж**

Метод сравнения продаж применяется для оценки права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков не занятых возведенными на них объектами недвижимости. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спрос).

Метод сравнения продаж наиболее приемлем, и широко используется в странах с развитым земельным рынком, где имеется обширная систематизированная информация по всему спектру проведенных сделок с аналогичными объектами недвижимости. Чаще всего он применяется для оценки свободных земельных участков, будучи фактически одним из основных методов для обеспечения операций купли-продажи. В то же время при оценке залоговой стоимости недвижимости, включая землю для целей ипотечного кредитования, его использование ограничено, а в некоторых странах, например в Австрии, исключено из реальной практики в пользу затратных методов.

Суть этого метода простая понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные уже проданные и купленные объекты, т. е. получить уверенность, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в ущербе. Поэтому метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам за достаточно длительный предшествующий период.

Очевидно, что цена текущих продаж аналогичных земельных участков наилучшим образом отражает рыночные условия (конечно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения. При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно учитывать и любые необычные воздействия на цены сделок: угрозу изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д. Из базы для сопоставления также выделяют цены, выплачиваемые федеральными или местными органами власти при отчуждении участка земли для соответствующих нужд, поскольку они могут содержать элементы принуждения.

На дату проведения оценки обнаружены предложения о продаже аналогичных земельных участков.

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

#### **Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Расчет стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты не производился по следующим причинам:

1. Величина земельной ренты не может быть рассчитана как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли Краснодарском крае. Поэтому Оценщик посчитал некорректным применение данного метода для оценки земельного участка.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Оценщик не располагает информацией о доходных характеристиках оцениваемого земельного участка, в связи, с чем оценщик вынужден был отказаться от использования доходного подхода.

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

### **16.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.**

#### **16.1.1. Методология сравнительного подхода.**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);



## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

– обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

– изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

– прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

– корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Рассматриваемый земельный участок предназначен для производства сельскохозяйственной продукции. По результатам анализа рынка земельных участков, проведенного по последним данным и представленного выше в п. 12 настоящего Отчета, выяснилось, что рынок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, выделенные для производства сельскохозяйственной продукции на стадии развития.

Следовательно, согласно методическим разработкам «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода есть возможность использования метода сравнения продаж.

### 16.1.2. 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.

Из массива предложений были выбраны следующие аналоги.

Таблица 16. Объекты-аналоги для Объекта оценки

Характеристики сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Пензенский область, Сосновоборский район	Пензенский область, Бошмаковский район	Пензенский область, Бековский район
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	300 000	70 000	194 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Дата получения информации	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Цена объекта, руб.	3 000 000	700 000	2 100 000
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_k_30_ga_snt_dnp_602870581">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_k_30_ga_snt_dnp_602870581</a>	<a href="https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_408826838">https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_408826838</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_19.4_ga_snt_dnp_623187944">https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_19.4_ga_snt_dnp_623187944</a>

**Выбор единицы сравнения**

Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента. Для рынка земельных участков единицей сравнения используется цена 1 кв.м. Поэтому в данном отчете для корректировки единицы сравнения для объектов - аналогов в качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв.м.

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

При реализации сравнительного ложные отличия объектов-аналогов от объекта оценки. Поскольку ни один из выбранных объектов-аналогов не может полностью соответствовать объекту оценки, в цены продаж объектов-аналогов был внесен ряд корректировок.

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (частота сделки).
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

1. Корректировка на объем передаваемых прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Сделки по всем объектам-аналогам представляют собой передачу пакета вещных прав, включающего в себя права собственности на объект недвижимости. Таким образом, с точки зрения переданных прав сделки равны, следовательно, величина корректировки по объектам-аналогам равна 0,0%.

2. Корректировка на финансовые условия. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Поскольку по имеющейся информации сделки проведены на типичных финансовых условиях, то величина корректировка по данному фактору составит 0,0%.

3. Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

По полученной информации сделки с объектами-аналогами проведены на типичных рыночных условиях, следовательно, величина корректировки по всем объектам-аналогам равна 0,0%.

#### 4. Корректировка на динамику сделок на рынке (на дату продажи и уторговывание).

Динамика сделок на рынке связана с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. По всем объектам-аналогам цена предложения была уточнена по состоянию на дату оценки, поэтому введение корректировки на дату продажи не требуется.

Однако, если для объекта – аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. Так как рассматривается информация не о фактических сделках, а о предложениях, выставленных на продажу объектов, выполнен перевод цен предложения в цены сделок на основании средней по рынку уступки покупателю от запрашиваемой цены. Для определения скидок на торг был использован Справочник оценщика недвижимости, Лейфер, 2014. Том 3.

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

5. Корректировка на местоположение. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта влияют на его стоимость. В данном случае все объекты-аналоги, так же как и объект оценки, расположены на территории Пензенской области.

В данном случае все объекты аналоги идентичны по своему местоположению объекту оценки.

6. Корректировка на площадь земельного участка. Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)», Власов Александр Данилович, директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г. Новосибирск), опубликовано в журнале Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005, <http://www.niec.ru/Me1/met1006.htm>

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Таблица 17.

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

Объекту оценки и каждому аналогу в соответствии с его площадью был присвоен коэффициент, и расчет корректирующей поправки производился по следующей формуле:

$$K = Ko.o./Ko.a., \text{ где}$$

Ko.o. – Коэффициент поправки, соответствующий площади оцениваемого объекта

Ko.a. – Коэффициент поправки, соответствующий площади объекта-аналога

**Вывод.** Корректировка принимаются соответственно расчетным значениям.

**7. Корректировка на вид разрешенного использования.** 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 (для сельскохозяйственного производства согласно данным [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)). Корректировка составила 0%. Разрешенное использование аналогов и объекта оценки идентично, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась (величина корректировки по данному фактору по всем объектам-аналогам равна 0,0%).

**8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.**

Известно, что наличие или отсутствие коммуникации в виде водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и др., в значительной степени влияет на стоимость земельного участка.

В данном случае согласно данным, предоставленным продавцами объектов-аналогов, все коммуникации проходят по границе с участками, что идентично характеристиками участков, входящих в состав объекта оценки. По данному фактору корректировка не требуется.

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

*Таблица 18.*

Характеристики сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	Объект оценки
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	0,00%	0,00%	0,00%	

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

*Таблица 19.*

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект оценки
1	2	3	4	6
Площадь земельного участка, кв.м.	300 000	70 000	194 000	819 000
Стоимость, руб.	3 000 000	700 000	2 100 000	
Стоимость, руб./кв.м	10,00	10,00	10,82	
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
1. Корректировка на объем передаваемых прав, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	10,00	10,00	10,82	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Величина корректировки на финансовые условия, %	0,00%	0,00%	0,00%	
1. Корректировка на объем передаваемых прав, %	10,00	10,00	10,82	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Величина корректировки на условия продажи, %	-20,00%	-20,00%	-20,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	8,00	8,00	8,66	
4. Величина корректировки на динамику сделок, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	8,00	8,00	8,66	
Местоположение	Пензенский область, Сосновоборский район	Пензенский область, Бошмаковский район	Пензенский область, Бекковский район	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а
5. Величина корректировки на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	8,00	8,00	8,66	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	300 000	70 000	194 000	819 000
6. Величина	-6,00%	-17,00%	-11,00%	

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

корректировки на площадь земельного участка				
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	7,52	6,64	7,71	
Разрешённое использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
7. Корректировки на вид разрешенного использования, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	7,52	6,64	7,71	
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	7,52	6,64	7,71	
Количество внесенных поправок	2	2	2	

*Таблица 20.*

<i>Наименование</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект оценки</i>
1	2	3	4	б
Площадь земельного участка, кв.м.	300 000	70 000	194 000	378 000
Стоимость, руб.	3 000 000	700 000	2 100 000	
Стоимость, руб./кв.м	10,00	10,00	10,82	
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
1. Корректировка на объем передаваемых прав, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	10,00	10,00	10,82	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Величина корректировки на финансовые условия, %	0,00%	0,00%	0,00%	
1. Корректировка на объем передаваемых прав, %	10,00	10,00	10,82	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Величина корректировки на условия продажи, %	-20,00%	-20,00%	-20,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	8,00	8,00	8,66	
4. Величина корректировки на динамику сделок, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	8,00	8,00	8,66	
Местоположение	Пензенский область, Сосновоборский район	Пензенский область, Бошмаковский район	Пензенский область, Бековский район	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский,

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

				с/с Малосердобинский, с.Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1
5. Величина корректировки на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	8,00	8,00	8,66	
Площадь земельного участка, м2	300 000	70 000	194 000	378 000
6. Величина корректировки на площадь земельного участка	0,00%	-12,00%	-5,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	8,00	7,04	8,23	
Разрешённое использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
7. Корректировки на вид разрешенного использования, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	8,00	7,04	8,23	
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Текущая эффективная стоимость, руб./ м2	8,00	7,04	8,23	
Количество внесенных поправок	1	2	2	

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

$x_i$  –  $i$ -ый элемент выборки;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

$n$  – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже

Таблица 21.

Результаты анализа выборки скорректированных цен					
№ п/п	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	7,52	7,29	0,47	6,45%	33,00%
Объект-аналог №2	6,64				
Объект-аналог №3	7,71				

Таблица 22.

Результаты анализа выборки скорректированных цен					
№ п/п	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	8,00	7,76	0,52	6,70%	33,00%
Объект-аналог №2	7,04				
Объект-аналог №3	8,23				

Как видно из приведенной выше таблицы, коэффициент вариации для данной выборки скорректированных цен не превышает нормативное значение.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных цен объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности нормального распределения.

Для скорректированных цен объектов-аналогов проведена математическая обработка исходной информации путем расчета доверительного интервала.

$$\bar{X} - t_{\alpha, n-1} \cdot \frac{\hat{\sigma}}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + t_{\alpha, n-1} \cdot \frac{\hat{\sigma}}{\sqrt{n}},$$

где

$n$  – объем выборки;

$t_{\alpha, n-1}$  – критическое значение  $t$ -статистики (распределение Стьюдента) с уровнем значимости  $\alpha$  (в нашем случае уровень значимости принят 0,05, что соответствует доверительной вероятности 0,95), числом степеней свободы  $n-1$ .

$\bar{X}$  – выборочная средняя;

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

$\hat{\sigma}$  – выборочное среднееквадратическое отклонение, рассчитанное как корень квадратный из выборочной дисперсии ( $\hat{\sigma}^2 = \frac{1}{n-1} \cdot (\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2)$ ).

Таблица 23.

Наименование	Полученные значения		
Объем выборки (n)	3		
Критическое значение	5,84		
Выборочная средняя	7,29		
Выборочное среднееквадратическое отклонение	0,57		
Доверительный интервал	5,37	$\mu$	9,21

Таблица 24.

Наименование	Полученные значения		
Объем выборки (n)	3		
Критическое значение	5,84		
Выборочная средняя	7,76		
Выборочное среднееквадратическое отклонение	0,63		
Доверительный интервал	5,64		9,88

Скорректированные значения единицы сравнения всех объектов-аналогов по объекту оценки, принятых в согласовании, попадают в доверительный интервал.

Величина стоимости 1 кв.м. объекта оценки была определена как средняя взвешенная скорректированная величина стоимости объектов-аналогов с удельными весами, определенными в зависимости от количества внесённых корректировок. Удельный вес каждого аналога был определен по формуле:

$$d_i = \frac{\sum k_i - k_i}{\sum k_i} \cdot \frac{1}{n-1}$$

где:

$d_i$  – удельный вес  $i$ -го аналога;

$k_i$  – количество корректировок, внесенных в  $i$ -ый аналог;

$\sum k_i$  – сумма внесённых корректировок по всем аналогам;

$n$  – количество аналогов.

Таблица 25.

Наименование	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Количество корректировок внесённых в $i$ -ый аналог ( $k_i$ )	2	2	2
Сумма внесённых корректировок по всем аналогам ( $\sum k_i$ )	6		
Количество аналогов ( $n$ )	3		
Текущая эффективная цена объекта оценки, руб.	7,52	6,64	7,71
Удельный вес $i$ -го аналога ( $d_i$ )	0,3333	0,3333	0,3333
Удельное значение объекта оценки, руб.	2,432288	2,213112	2,569743
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>7,215</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>5 909 202</b>		

Таблица 26.

Наименование	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Количество корректировок внесённых в $i$ -ый аналог ( $k_i$ )	1	2	2
Сумма внесённых корректировок по всем аналогам ( $\sum k_i$ )	5		
Количество аналогов ( $n$ )	3		
Текущая эффективная цена объекта оценки, руб.	8,00	7,04	8,23
Удельный вес $i$ -го аналога ( $d_i$ )	0,4000	0,3000	0,3000

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Удельное значение объекта оценки, руб.	2,634143	2,112000	2,469000
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>7,2151</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>2 727 324</b>		

**Вывод:** рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Стоимость
58:17:0130301:105	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а	819 000	5 909 202,00
58:17:0190201:112	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский, с/с Малосердобинский, с.Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1	378 000	2 727 324,00

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

• Верхний уровень – рыночная стоимость;

• Промежуточный уровень – критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

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

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

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

-какой из них важнее или имеет большее воздействие;

-какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы

ООО «Сэитрал Групп»

отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

17.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

*Рыночная стоимость Объекта оценки:*

*земельных участков общей площадью 1 197 000 кв.м., расположенных в Малосердобинском районе, Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2015 составляет:*

**8 636 526 рублей**

**(Восемь миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот двадцать шесть рублей)**

*В том числе:*

Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Стоимость
58:17:0130301:105	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/с Липовский, с. Липовка, ул. Школьная, д. 1а	819 000	5 909 202,00
58:17:0190201:112	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская обл., р-н Малосердобинский, с/с Малосердобинский, с.Малая Сердоба, ул. Больничная, д.1	378 000	2 727 324,00

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

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

Генеральный директор  
ООО «Сэитрал Групп»

Оценщик



Стойнова В.Г.

Победоносцев А.Г.

01 сентября 2015 г.

### **18. Список используемой литературы.**

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

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет №112/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**19. Перечень документов Заказчика.**

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельства о государственной регистрации собственности земельного участка площадью 1 197 000 кв.м.

**20. Перечень документов Оценщика.**

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

**Приложение 1**

**Аналоги.**



# ООО «Сэнтрал Групп»

## отчет №112/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков



**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет №112/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

www.avito.ru/ru/realty/land/lot/15211... 632-679341

**Цена:** 2 500 000 руб.

**Адрес:** Пенза  
 на Avito с февраля 2015  
 ☎ 8 961 629-8808 ✉ Написать сообщение

Покупателю, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

**Город:** Пензенская область / Ижевский район

Продан участок 18,4 га, земли охотхозяйственного назначения. Участок 18,4 км до города.  
 Предается земельный участок по трассе №6 Пенза-Москва (поворот на Шарово), с/х назначения, площадью 18,4 га трехконтурный, ровный, коммуникации через дорогу, Т.С.Р.П.И.

№ объявления: 632-679341

Хотите большего?  
 Примените тег Avito Промо

Это баннер Avito Промо — нового рекламного сервиса Avito.  
 Увидеть больше

Посмотрите подборку часов!

**Приложение 2**

**Документы оценщика.**

КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

№ ПП № 608224

Настоящий диплом выдан Поддогощеву  
Антонию Георгиевичу  
в том, что он(а) с 12 апреля 2008 г. успешно прошел(а) профессиональную переподготовку по специальности инженер-механик (обслуживание)  
автомобильных двигателей внутреннего сгорания  
по программе подготовки специалиста  
автомобильного транспорта  
автомобильного транспорта  
(обслуживание)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 апреля 2008 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Поддогощеву Антонию Георгиевичу

Антон Георгиевич  
на ведение профессиональной деятельности в сфере автомобильного транспорта, автомобильного транспорта, автомобильного транспорта  
автомобильного транспорта  
автомобильного транспорта  
в должности инженер-механик  
автомобильного транспорта  
автомобильного транспорта



Горей Масин

Диплом является государственном документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1933



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Победоносцев Антон Георгиевич

*(фамилия, имя и отчество)*

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

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 11 » июня 2008г., регистрационный № 004585

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 06 » декабря 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0018881 \*



Форма №

Р 5 0 0 0 3

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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

ООО "Сэнтрал Групп"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

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

01                      декабря                      2010  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)

за государственным регистрационным номером

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

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

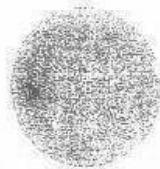
Старший государственный  
налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве.



Теларионова Т. В.

(подпись, ФИО)

серия 77 №013305950





МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
ФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ  
ИНСПЕКЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ  
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ  
(ФНС России № 22 по г. Москве)  
п. Энтузиастов, д. 14, г. Москва, 111024  
Телефон: (495) 649 39 42; факс (495) 649 39 45  
E-mail: ad111022@mosnalog.ru

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

26.09.2009 № 14-16/09

На № \_\_\_\_\_

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

Заместитель начальника инспекции  
Советник государственной  
гражданской службы РФ 2 класса

Романичева С.Г.

Мен. Мейкова П.С.  
т. 649-39-57, мейл: 14-313



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)  
Россия, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 82; тел.: (495) 921-2000, факс: (495) 223-5202  
ИНН 7717115083, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202, Лицензия ФССР С №3487 77

**ПОЛИС № 5 00 9001 14 47001 901501**  
**страхования ответственности оценщиков**

г. Москва

«16» июля 2014г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценщиков №50090010047001901501 на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 02.06.2014г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» от 07.10.2013г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ООО «Сэнтрал Групп»</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	<b>Пободоновцев Антон Георгиевич</b>
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>3 000 000.00</b> (Три миллиона) рублей 00 копеек
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ:</b>	0.173%
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>5 190.00</b> (Пять тысяч сто девяносто) рублей 00 копеек
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ:</b>	безналичный расчет; одновременно
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «01» июля 2014г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «30» июня 2015г.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 02.06.2014г. 2. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков от 07.10.2013г.

**СТРАХОВЩИК:**  
ООО «БИН Страхование»

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Сэнтрал Групп»

*С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получил.*

Директор ДО «Бауманский»



Герасимова А.А.  
м.п.



Стойанова В.Г.





Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)  
Россия, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 62; тел.: (495) 921-2000, факс (495) 223-5202  
ИНН 7717115093, КПП 775001001; ОГРН 1027739013202; Лицензия ФОФР С №3487 77

**ПОЛИС № 5 00 9001 14 47001 901474**  
**страхования ответственности оценщиков**

г. Москва

«19» мая 2014г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценщиков №50090010047001901501 на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 15.05.2014г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» от 07.10.2013г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ООО «Сэнтрал Групп»</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	<b>ООО «Сэнтрал Групп»</b>
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>5 000 000.00</b> (Пять миллионов) рублей 00 копеек
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ:</b>	0.13%
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	6 500.00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ:</b>	безналичный расчет; одновременно
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «21» мая 2014г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «20» мая 2015г.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 15.05.2014г. 2. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков от 07.10.2013г.

**СТРАХОВЩИК:**  
ООО «БИН Страхование»

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Сэнтрал Групп»

Руководитель розничных продаж  
По ЦФО



Княгинина И.В.  
м.п.

С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получил.



Стоянова В.Г.



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

28.11.2014 07-07400/14

№  
11237/314-Ю 25.11.2014  
на № от

Исполнительному директору  
Общероссийской общественной  
организации "Российское общество  
оценщиков"

Заякину С.Д.

а/я 308,  
г. Москва, 107078

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

 М.Г. Соколова

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет № 28/02/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**Приложение 3**

**Документы Заказчика.**

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "27" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 14.09.2012г. №017  
• Договор купли-продажи земельных долей от 22.08.2012г. №015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
• Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финлам-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, общая площадь: 819000 кв. м адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 2500 м. юго-западнее от юго-от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/п. Новоосинки, с. Диневка, ул. Школьная д. 1а.

Кадастровый (или условный) номер: 58-17-0130301-105

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/028/2012-386

Регистратор \_\_\_\_\_

Канцелярия \_\_\_\_\_ (подпись)


58 АБ № 296343



## СВЕДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "27" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных долей от 14.09.2012г. №033

• Договор купли-продажи земельных долей от 22.08.2012г. №015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финанс-Капитальные вложения", данные о котором устанавливаются на основании данных книжек 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, общая площадь: 378000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 8000 м по направлению на юго-запад от ориентира «зап», расположенного на пределах участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Малосердобинский, с/п Малосердобинский, с. Малая Сердоба, ул. Больничная, д. 1.

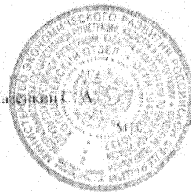
Кадастровый (или условный) номер: 58:17/0190201112

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотечное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/028.2012-378

Регистратор

Каленкин А.



(подпись)

58 АБ № 296337

