

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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



ОТЧЕТ № 09/02/18-3/3

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

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 01 марта 2018 г.

Дата составления отчета: 01 марта 2018 г.

Москва 2018 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

Место нахождения: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1.
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentrалgroup.ru

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК Управление
инвестициями» Д.У. ЗПИФ
рентным «Финам -
Капитальные вложения»
Ашихминой И.А.

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

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 804 от 21 февраля 2018 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков, общей площадью **720 000 кв.м.**, расположенных в Бековском районе Пензенской области.

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

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

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

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

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

Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки произведена на **01 марта 2018 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»¹;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»²;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»³;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»⁴;
- со сводом Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р);
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 720 000 кв.м., расположенных в Бековском районе Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2018 составляет:

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

5 400 000 рублей**(Пять миллионов четыреста тысяч) руб.****Справедливая стоимость Объектов оценки:****земельных участков общей площадью 720 000 кв.м., расположенных в Бековском районе****Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2018 составляет:****5 400 000 рублей****(Пять миллионов четыреста тысяч) руб.****В том числе:**

Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
58:03:4001005:47	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №5 кормового севооборота	24 000,00	180 000,00	180 000,00
58:03:4201003:50	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на запад от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: кв.м расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №2 второго севооборота	272 000,00	2 040 000,00	2 040 000,00
58:03:3501001:83	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	24 000,00	180 000,00	180 000,00
58:03:3501001:82	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 600 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	400 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

01 марта 2018 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	6
2.	<i>Задание на оценку.</i>	8
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	11
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.</i>	11
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	12
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	13
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	15
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	17
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</i>	18
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов.</i>	18
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	19
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	19
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки.</i>	19
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.</i>	20
14.	<i>Анализ рынка.</i>	27
14.1.	<i>Макроэкономический анализ.</i>	27
14.2.	<i>О ходе сезонных полевых работ.</i>	30
14.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>	35
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	37
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	38
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	40
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	40
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	40
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	40
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	47
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	48
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	49
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	50
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	50

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Бековском районе Пензенской области		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м
	58:03:4001005:47	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Бековский район, Ивановский с/с, поле №5 кормового севооборота	24000
	58:03:4201003:50	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на запад от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: кв.м расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, Ивановский с/с, поле №2 второго севооборота	272000
	58:03:3501001:83	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, район Бековский	24000
	58:03:3501001:82	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 600 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, район Бековский	400000
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 № 804 от 21 февраля 2018 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК Управление инвестициями» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам - Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	01 марта 2018 года
Срок проведения оценки	01 марта 2018 года
Дата составления отчета	01 марта 2018 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ⁵
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 09/02/18-3/3

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года
------------------------------	---

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

№ 611; Свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	5 400 000
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.		5 400 000 руб. (Пять миллионов четыреста тысяч)

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 804 от 21 февраля 2018 г.		
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Бековском районе Пензенской области		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м
	58:03:4001005:47	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №5 кормового севооборота	24000
	58:03:4201003:50	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на запад от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: кв.м расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №2 второго севооборота	272000
	58:03:3501001:83	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	24000
	58:03:3501001:82	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 600 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	400000
Назначение	Сельскохозяйственное		
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.		
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Бековском районе Пензенской области, площадью 720 000 кв.м		
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность		
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»		
Вид определяемой стоимости ¹	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)		
Цель и задача оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)		
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»		
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей		
Форма отчета	Письменная		
Дата проведения оценки ²	01 марта 2018 года		
Дата составления отчета	01 марта 2018 года		
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом		

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Минфина России от 18.07.2012 № 106н)

	<p>1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.</p> <p>7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.</p> <p>9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.</p> <p>11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.</p> <p style="text-align: center;">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Допущения, на которых должна основаться оценка	
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 09/02/18-3/3
Оцениваемые права	Право собственности ³
Заказчик работы	ООО «УК Управление инвестициями» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам - Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁴

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

² - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

³ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

⁴ - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3. Заявление оценщика.

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) и Кодексом этики оценщика).
7. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик



Зотов В.А.

01 марта 2018 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

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

Таблица 7. Сведения об оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Зотов Владимир Андреевич
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentrалgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 009832 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411966 выдан Международной академией оценки и консалтинга 19 декабря 2003 года; Свидетельство о повышении квалификации 850 выдано Международной академией оценки и консалтинга 31 мая 2007 года
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис CAO «ВСК» № 1706НВ40R0875. Страхователь -Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2017 г. по «23» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ	
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117, БИК 044525117
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено	
Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки, а так же согласно пункту B2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

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

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельства о государственной регистрации права. Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	Официальный сайт Администрации Бековского района, http://rbek.pnzreg.ru/ портал Правительства Пензенской области http://www.pnzreg.ru/ ; https://ru.wikipedia.org/ .
Анализ рынка объекта оценки	http://izvestia.ru/news/562261 Министерство сельского хозяйства РФ: http://mcx.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	www.avito.ru
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород 2016

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: 58 АБ №268596 58 АБ №268597 58 АБ №268586 58 АБ №268598
--------------------------------	---

10. Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

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

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

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

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

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

11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

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

12. Обоснование применения используемых стандартов

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

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м
58:03:4001005:47	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №5 кормового севооборота	24000
58:03:4201003:50	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на запад от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: кв.м расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №2 второго севооборота	272000
58:03:3501001:83	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	24000
58:03:3501001:82	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 600 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	400000

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 720 000 кв.м. (Приложение №3 Документы Заказчика)

13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Бековском районе Пензенской области.

Сведения о границах объекта оценки на кадастровой карте отсутствуют.

Рисунок 1. Район расположения объектов оценки на карте.



13.3. Описание района расположения Объекта оценки

История региона

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 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 <http://www.pnzreg.ru/files/penza.ru/press/77.jpg> 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.

<http://www.pnzreg.ru/files/penza.ru/press/55.jpg> 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 Бековского района.

Общие сведения

Бековский район образован в 1928 году.

На севере район граничит с Белинским, на западе с Тамалинским, на востоке с Сердобским районом Пензенской области, на юге с Саратовской областью. Административный центр района - р.п. Беково.

Площадь района 1016 квадратных километров. Численность населения по состоянию на 1 января 2014 года составляет 16284 человека, в том числе 6800 человек - горожане.

Расстояние до областного центра г. Пензы - 154 км по автодороге областного значения Беково - Никольское - Пенза. По территории района проходит Юго-Восточная железная дорога Саратов - Тамбов - Москва и примыкающий к ней отвод на Беково.

В составе Бековского района 9 поселений, 34 населенных пункта.

Краткая экономическая характеристика

Основные отрасли экономики района - промышленность и сельское хозяйство.

За последние годы активно развивается малый бизнес.

В состав промышленного комплекса Бековского района входят 31 предприятие, в том

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
числе: 3 - крупных, 12 - малых, 16 - потребительских кооперативов, 2 - индивидуальных предпринимателя. Из них производство продукции осуществляют - 19, в том числе: 1 - крупное, 9 - малых, 7 - потребительских кооперативов, 1 - индивидуальный предприниматель.

Промышленность в районе представлена предприятиями пищевой отрасли:

- ООО «Бековский сахарный завод» производит сахар-песок из сахарной свеклы и сырца, патоку, жом, известь, вырабатывает электроэнергию;
- ООО «Бековский РПК «Октябрь» и ООО «Бековский сувенир» - производят кондитерские изделия;
- ООО «Бековохлебопродукт» - вырабатывает муку;
- ООО «Агрофирма Плодпром-Беково» - вырабатывает повидло.

Источник: <http://rbek.pnzreg.ru/>

Карточка муниципального района

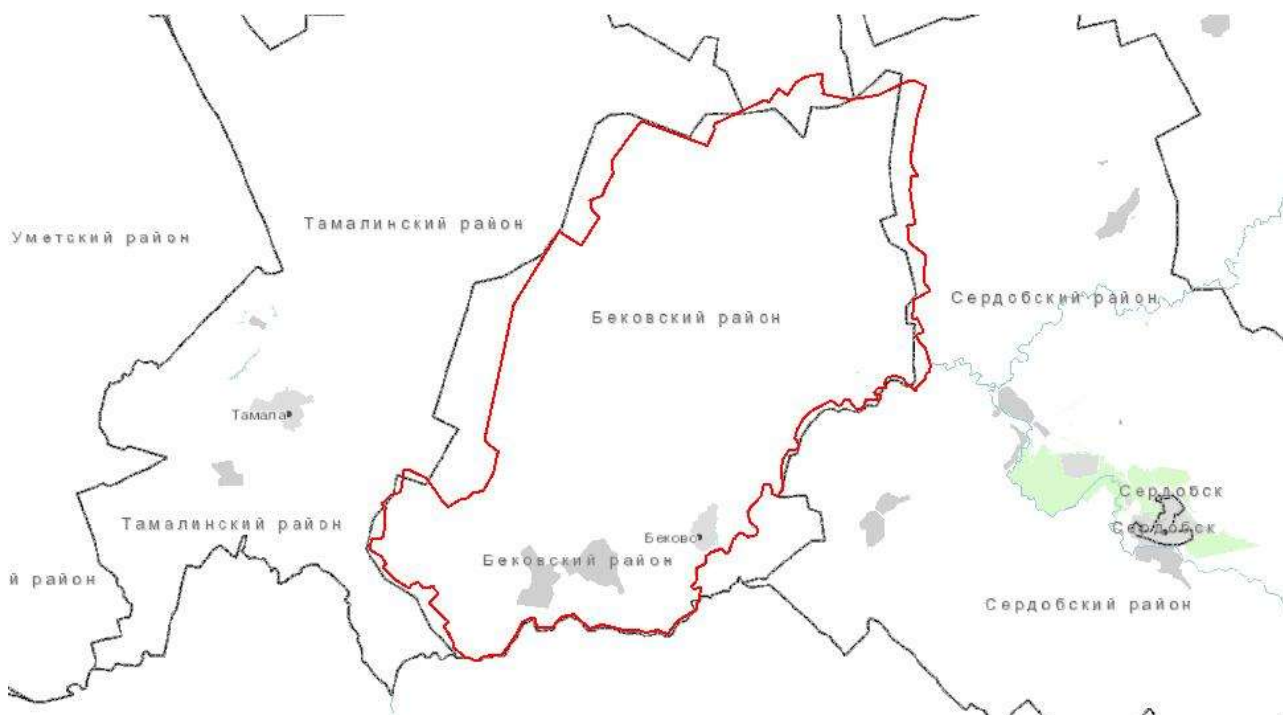


Таблица 12.

Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения,
Приволжский	Пензенская область	Бековский район	973,3	17 500

Таблица 13.

Адрес администрации	р.п. Беково, ул. Первомайская, д.3А.
Телефон	(8(841-41)) 2-15-40
E-mail	bekov_adm@sura.ru

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Таблица 15. Результаты полевых обследований

Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
к-з "Восход"	2012	765,4
к-з "Вперед"	2012	1 266,3
к-з "Заветы Ильича"	2012	3 136,6
к-з "Заря"	2012	1 006,8
к-з "Путь Ленина"	2011	194,4
к-з "Россия"	2012	2 154,3
к-з им. Кирова	2012	1 818,6
к-з им. Ленина	2013	6 157,7
к-з им. Мичурина	2012	617,3
с-з "Кировский"	2011	655,6
с-з "Сокольский"	2011	62,5

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 912,5
- количество полей: 11

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2012 г.:

- площадь, га: 10 765,3
- количество полей: 113

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2013 г.:

- площадь, га: 6 157,7
- количество полей: 111

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 17 835,5
- количество полей: 235

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

(оцифрованные по данным спутниковой съёмки): -

площадь, га: 55 359,1

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади

ООО «Сэнтрал Груп»

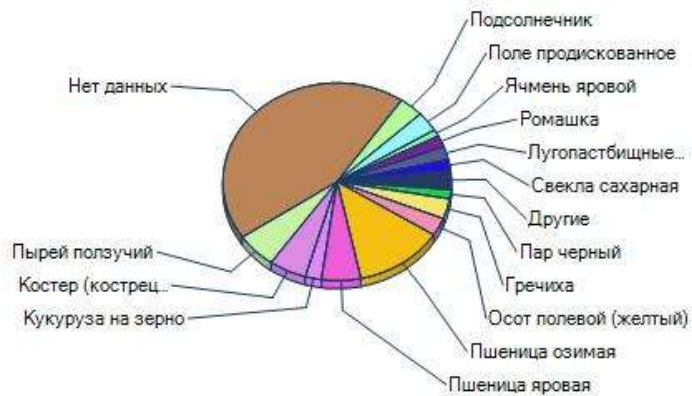
отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Таблица 16.

Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
Пашня	138	13 106,8	73,49
Залежь	49	3 261,3	18,29
Сенокос	12	930,7	5,22
Пастбище	33	513,3	2,88
Другие	3	23,2	0,13

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами
Доля обследованной площади



Сведения о мелиорации

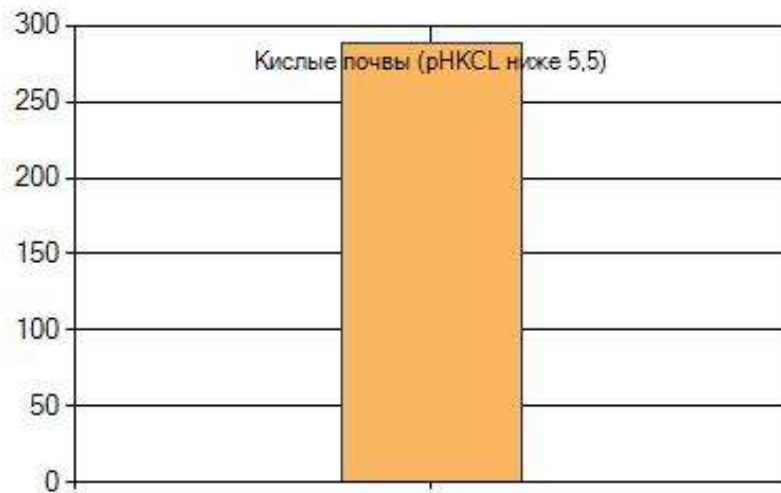
Мелиорация не применяется

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

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление

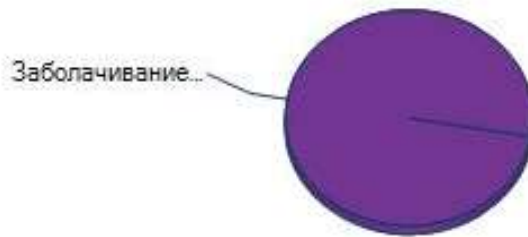


Таблица 17.

Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
■	Заболачивание или подтопление не выявлено	124	11 677,8	100

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью



Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Таблица 18.

Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено зарастание	Площадь земель, на которых выявлено зарастание, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание, %
	Зарастание не выявлено	109	10 333,5	88,49
	Зарастание сорной растительностью	15	1 344,3	11,51

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

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический анализ

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

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

	2015	2016	2017
 Валовый внутренний продукт, % г/г	-2,5	-0,2	1,5
 Валовое накопление основного капитала, % г/г	-11,2	0,8	3,6
 Конечное потребление домохозяйств	-9,4	-2,8	3,4
 Реальная з/п, % г/г	-9,0	0,8	3,4
 Инфляция, на конец периода, % г/г	12,9	5,4	2,5
 Международные резервы, на конец периода, млрд. долл. США	368	378	433
 Дефицит федерального бюджета, % ВВП	-2,4	-3,4	-1,5

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
 роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Таблица 19. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 20. Показатели потребительской активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,1	0,0					
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,9	3,4	2,2	3,1	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,2	-0,4					
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	3,1	2,8	3,2	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,1	0,2					
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,1	-0,4	1,1	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,5	-0,4	0,3					

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 21. Показатели инвестиционной активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года						3,1	6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)						-1,5	1,6	2,2		
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,3	0,5	0,5	-0,8	0,3	0,2	-1,4		
Производство инвест. товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		2,8	1,7	1,8	0,9	1,1	1,8	1,2		
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				9,5	66,2	36,0	40,7	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-18,8	7,3	1,6	12,2	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

² Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

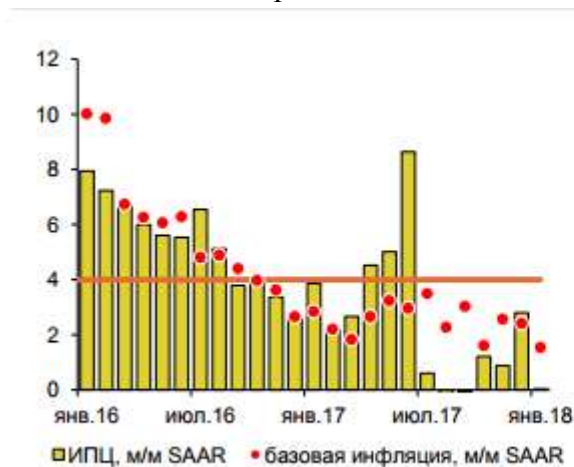
³ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Таблица 22. Индикаторы инфляции

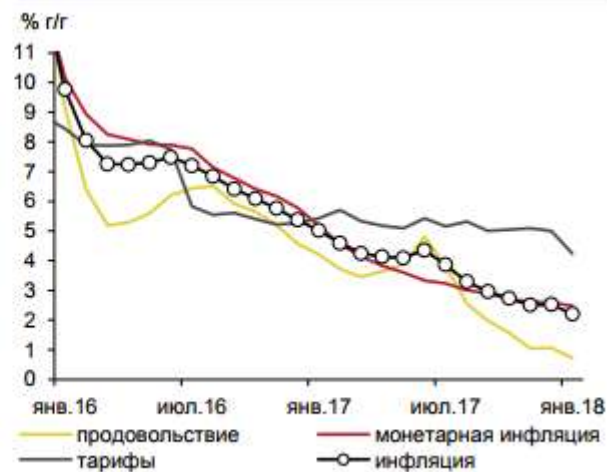
	янв.18	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Монетарная инфляция сохраняется на низких уровнях. Рост замедлился по всем компонентам индекса потребительских цен.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: www.economy.gov.ru.

14.2. О ходе сезонных полевых работ

Прогноз структуры посевных площадей в 2018 году

В соответствии с предварительными данными органов управления АПК регионов, в 2018 году вся посевная площадь составит 80,4 млн га, что на 187,4 тыс. га больше, чем в 2017 году (80,2 млн га).

Яровой сев будет проведен на площади 53,4 млн га или 100,1% к уровню прошлого года (в 2017 г. – 53,3 млн га).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Яровые зерновые и зернобобовые культуры планируется разместить на 31,0 млн га, или 99,6% к уровню прошлого года (в 2017 г. – 31,2 млн га).

Прогнозируется увеличение площадей:

ячменя ярового – на 102,3 тыс. га (до 7 637,0 тыс. га, в 2017 г. – 7 534,7 тыс. га),

зернобобовых – на 147,6 тыс. га (до 2 396,9 тыс. га, в 2017 г. – 2 249,3 тыс. га),

пшеницы – на 21,2 тыс. га (до 289,3 тыс. га, в 2017 г. – 268,0 тыс. га).

В 2018 году будет увеличена площадь масличных культур, в т.ч.:

льна-кудряша – на 86,6 тыс. га (до 652,6 тыс. га, в 2017 г. – 566,0 тыс. га),

ярового рапса – на 183,1 тыс. га (до 1051,0 тыс. га, в 2017 г. – 867,9 тыс. га),

сои – на 108,5 тыс. га (до 2 712,8 тыс. га, в 2017 г. – 2 604,3 тыс. га).

Продолжается оптимизация площади посевов основной масличной культуры – подсолнечника на маслосемена, площадь которого в 2018 году ожидается на уровне 7 561,2 тыс. га, что на 335,7 тыс. га меньше 2017 года (7 896,9 тыс. га).

Сев сахарной свеклы прогнозируется на площади 1 095,4 тыс. га, что на 103,1 тыс. га меньше 2017 года (1 198,5 тыс. га).

Картофель будет размещен на площади 1,9 млн га, что на уровне прошлого года (1,9 млн га). Прогноз площади сева овощных культур также практически на уровне прошлого года и составляет 653,9 тыс. га (в 2017 г. – 647,6 тыс. га).

На 77,8 тыс. га увеличивается площадь кормовых культур (с 15 750,7 тыс. га в 2017 году до 15 828,4 тыс. га в 2018 году).

Сев озимых культур

По данным органов управления АПК субъектов Российской Федерации площадь озимых зерновых культур под урожай 2018 года в целом по Российской Федерации составляет 17,1 млн га (в 2017 г. – 17,4 млн га). Проведение сева озимых было осложнено неблагоприятными погодными-климатическими условиями.

По данным органов управления АПК субъектов Российской Федерации в хорошем и удовлетворительном состоянии находятся 94,8% площадей.

Обеспечение материально-техническими ресурсами

Обеспечение семенами

По состоянию на 5 февраля 2018 года в целом по Российской Федерации имеется 5 686,7 тыс. тонн семян яровых зерновых и зернобобовых культур при потребности 5 786,7 тыс. тонн. Кондиционные семена этих культур в общем объеме проверенных составляют 79,2 процента, что на 0,1 процентов выше показателя прошлого года.

Обеспечение средствами химизации

Минсельхоз России на постоянной основе осуществляет мониторинг цен на минеральные удобрения и объем их приобретения сельхозтоваропроизводителями.

По данным органов управления АПК субъектов Российской Федерации, в 2018 году отечественным сельхозхозяйственным товаропроизводителям для проведения сезонных полевых работ необходимо приобрести 3,07 млн тонн в действующем веществе (д.в.), в том числе для проведения весенних полевых работ 2,07 млн тонн д.в.

По оперативной информации органов управления АПК субъектов Российской Федерации, с 1 января по 5 февраля 2018 г. сельхозтоваропроизводители приобрели 256,5 тыс. тонн в действующем веществе (далее – д.в.) минеральных удобрений, что на 69,7 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2017 году.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Накопленные ресурсы минеральных удобрений (с учетом остатков 2017 года) составляют 478,3 тыс. тонн д.в., что на 28,1 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2017 году.

В соответствии с решением Правительства Российской Федерации с 1 января 2013 г. применяется рыночный принцип формирования цен при поставках минеральных удобрений отечественным сельскохозяйственным товаропроизводителям.

Производители устанавливают внутренние цены (без учета НДС, тары, логистических и дистрибьюторских затрат) с учетом мировой конъюнктуры рынка.

По состоянию на 5 февраля 2018 г. средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений с учетом НДС, тары, транспортных и дистрибьюторских затрат в сравнении с аналогичной датой 2017 года составляет: на аммиачную селитру – 13678 руб./т. (+0,6%), карбамид – 18029 руб./т. (-2%), калий хлористый – 14655 руб./т (-5%), азофоску – 19862 руб./т. (-5%), аммофос – 27531 руб./т. (-4%). Для оперативного рассмотрения вопросов, связанных с обеспечением минеральными удобрениями сельхозтоваропроизводители и складывающимися ценами на них во время проведения сезонных полевых работ, на официальном сайте Минсельхоза России действует «горячая линия», на которую сельхозтоваропроизводители могут направить соответствующую информацию.

Техническое обеспечение

В 2017 году сельскохозяйственные товаропроизводители Российской Федерации приобрели: 11 035 тракторов (за аналогичный период 2016 года – 11 286 ед.), 6 211 зерноуборочных комбайнов (за аналогичный период 2016 года – 6 298 ед.), 694 ед. кормоуборочных комбайнов (за аналогичный период 2016 года – 718 ед.).

По состоянию на 5 февраля 2018 года у сельскохозяйственных товаропроизводителей Российской Федерации имеется 450 779 ед. тракторов, 132 611 ед. плугов, 209 150 ед. сеялок и 174 694 ед. культиваторов. Количество тракторов в 2018 году по сравнению с 2017 годом сократилось на 0,8%, плугов – сократилось на 1,1%, сеялок – сократилось на 1,9%, культиваторов – сократилось на 0,7%.

Энергообеспеченность сельскохозяйственных организаций Российской Федерации составляет 149,4 л.с./100 га (в 2017 г. – 148,9).

В качестве меры государственной поддержки технической и технологической модернизации сельского хозяйства, обновления парка техники предусмотрены субсидии за счет средств федерального бюджета производителям сельскохозяйственной техники на возмещение затрат на производство техники, реализуемой сельскохозяйственным товаропроизводителям со скидкой в размере и по перечню, которые утверждаются Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2012 г. № 1432 «Об утверждении Правил предоставления субсидий производителям сельскохозяйственной техники», далее – мероприятие).

В 2018 году на финансирование мероприятия по технической и технологической модернизации агропромышленного комплекса в федеральном бюджете предусмотрено 10,0 млрд руб. бюджетных ассигнований.

Наличие сельскохозяйственной техники к проведению сезонных полевых работ 2018 года, характеризуются следующими показателями (по данным Агрозатотчетности 6-МЕХ-тех):

Таблица 23.

Наименование федерального округа	Тракторы, ед.	Плуги, ед.
	Наличие	Наличие

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	2017 г.	2018 г.	2017 г.	2018 г.
Российская Федерация	454337	450779	134047	132611
Центральный Ф.О.	85527	84306	24369	24417
Северо-Западный Ф.О.	14214	13985	2787	2615
Южный Ф.О.	96692	95859	33589	33668
Северо-Кавказский Ф.О.	28940	29420	11089	11138
Приволжский Ф.О.	114966	113339	35946	35508
Уральский Ф.О.	27100	26937	5953	5832
Сибирский Ф.О.	70675	70481	16777	15764
Дальневосточный Ф.О.	16223	16452	3537	3669

Наличие сельскохозяйственной техники к проведению сезонных полевых работ 2018 года, характеризуются следующими показателями (по данным Агростатотчетности 6-МЕХ-тех):

Таблица 24.

Наименование федерального округа	Сеялки, ед.		Культиваторы, ед.	
	Наличие		Наличие	
	2017 г.	2018 г.	2017 г.	2018 г.
Российская Федерация	213297	209150	175874	174694
Центральный Ф.О.	29406	29388	34308	33993
Северо-Западный Ф.О.	1631	1583	2055	1940
Южный Ф.О.	42841	43054	47007	47174
Северо-Кавказский Ф.О.	14322	14332	15075	15059
Приволжский Ф.О.	65059	63349	50218	49560
Уральский Ф.О.	16006	15904	5615	5577
Сибирский Ф.О.	40692	38162	18477	18230
Дальневосточный Ф.О.	3340	3378	3119	3161

Обеспечение ГСМ

Потребность сельхозтоваропроизводителей в горюче-смазочных материалах для проведения полевых механизированных работ 2018 года составляет 4614,40 тыс. тонн дизельного топлива (в 2017 г. – 4684,79 тыс. тонн), автобензина – 807,38 тыс. тонн (в 2017 г. – 850,36 тыс. тонн).

По состоянию на 5 февраля 2018 года в соответствии с ведомственной статистической отчетностью в 2018 году сельхозтоваропроизводителями Российской Федерации приобретено 65,8 тыс. тонн дизельного топлива, автобензина Аи-92 14,31 тыс. тонн или 47,2% и 52,2% к уровню прошлого года соответственно.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

В наличии у сельхозтоваропроизводителей Российской Федерации имелись запасы в объеме 309,5 тыс. тонн дизельного топлива и 43,8 тыс. тонн автобензина Аи-92, что составляет к аналогичному периоду 2017 года соответственно 83,9% и 81,9%.

Мелкооптовые цены предприятий нефтепродуктообеспечения на рынке горюче-смазочных материалов по состоянию на 1 февраля 2018 года составили в среднем по России 44 695 рублей за тонну летнего и 48 908 рублей за тонну зимнего дизельного топлива, что составляет 115,65% и 112,95% к аналогичному периоду прошлого года соответственно. Средняя цена за тонну автобензина Аи-92 составила 46 805 рублей, что на 3,5% больше, чем в 2017 году.

По мнению Минсельхоза России, высокий рост цен на горюче-смазочные материалы может оказать негативное воздействие на организацию и проведение сезонных полевых работ 2018 года. Ранее Минсельхозом России было направлено в Минэнерго России обращение о возможности фиксации цен на ГСМ вертикально-интегрированными нефтяными компаниями в период проведения сезонных посевных и уборочных работ для сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Организационные мероприятия

Минсельхоз России активно взаимодействует с кредитными организациями, осуществляющими финансирование предприятий агропромышленного комплекса и региональными органами управления АПК субъектов Российской Федерации для успешного проведения сезонных полевых сельскохозяйственных работ и оказания оперативной помощи сельхозтоваропроизводителям по обеспечению материально-техническими и финансовыми ресурсами в оптимальные агротехнические сроки.

31 января 2018 г. проведено Всероссийское агрономическое совещание с участием более 900 представителей, на котором подведены итоги 2017 года в подотрасли растениеводства и обсуждены задачи по реализации мероприятий, предусмотренных Государственной программой развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы на 2018 год, а также вопросы о ходе подготовки к весенним полевым работам.

1 февраля 2018 г. проведено Всероссийское совещание агроинженерных служб «Об организации работы инженерно-технических служб агропромышленного комплекса и развитии Российского сельхозмашиностроения».

С целью организованного проведения весенне-полевых работ в текущем году и оперативного рассмотрения возникающих проблемных вопросов в Минсельхозе России создана Межведомственная комиссия по рассмотрению вопросов, связанных с проведением сезонных полевых сельскохозяйственных работ, и оказанию оперативной помощи органам управления АПК субъектов Российской Федерации (далее – Комиссия), утвержденная приказом Минсельхоза России от 4 февраля 2015 г. № 33. В состав Комиссии кроме ответственных сотрудников Минсельхоза России также входят представители Минэкономразвития России, Минэнерго России, Минпромторга России, ФАНО России, Росгидромета, отраслевых союзов и ассоциаций.

В феврале-марте т.г. будут проведены заседания Комиссии с участием руководителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

На официальном сайте Минсельхоза России организована работа «горячих линий» по вопросам: общие вопросы растениеводства; предоставление средств федерального бюджета в рамках несвязанной поддержки и обеспечение средствами химизации; семеноводство, обеспечение сельскохозяйственной техникой, эксплуатация сельскохозяйственной техники (использование, ремонт, техническое обслуживание и хранение); гостехнадзор, испытания

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков сельскохозяйственной техники, нормативно-правовое и нормативно-техническое регулирование в сфере технической политики; обеспечение горюче-смазочными материалами; садоводство, овощеводство, картофелеводство.

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

14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

Аналитики отмечают, что рост цен на земельные активы по стране происходит крайне неравномерно. По данным «СовЭкона», их стоимость, даже в пределах одного региона, может отличаться в разы. Так, в 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 Подмоскovie есть откровенно депрессивные области, что и дает в сумме такой низкий по сравнению с югом РФ результат. В Центральном Черноземье, где сельское хозяйство является одним из приоритетных видов деятельности, — земля стоит порядка \$500–650 за 1 га (15–20 тыс. рублей за 1 га).

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Договориться о переуступке права аренды с частным пользователем можно за 5–10 тыс. рублей за 1 га.

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

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

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

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

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

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

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

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

15.Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

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

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

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

количественные
качественные.

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

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

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

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

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Таблица 25. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Пензенская область, с.Троицкое	Продается участок 7 га ,земли сельхозназначения,оформлен в собственность в районе СПК Тимирязево,Башмаковский район.Уникальная природа,чернозем.Рядом(в 2 км)расположено село Троицкое с восстановленным храмом с одной стороны, с другой стороны село Тимирязево,где построен современный элеватор, все дороги практически восстановлены,проложен хороший асфальт,есть несколько магазинов,школа.В селах проведено электричество и газ.Для ведение сельхозпредпринимательства самое благодатное место,как выращивания различных сельхозкультур(чернозем),так и для занятия животноводством и птицеводством(прекрасные луга).Торг уместен.	70 000	600 000	https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_408826838
2	Пензенская область, с.Подгорное	Участки находятся 1-я линия трассы М5,не далеко от АЗС.К участкам имеется асфальтированный-официальный заезд с трассы.Свет ,газ,вода рядом.Документы в наличие(в собственности)НЕ АРЕНДА!!!!!!!!.Один участок 8200 кв.м.,второй 33416 кв.м.Св-ва 2 шт.на оба участка.Отдельно участки не продаются.Только вместе.	41 600	500 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_snt_dnp_772270845
3	Пензенская область, с. Бессоновка	Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения 5 га, находящийся в Бессоновском районе. Участок прямоугольной формы (примерно 390x130 м), ровный, расположен на возвышенности вдоль дубовой посадки, с удобным подъездом: по полевой дороге 1,5 км до асфальтированной автодороги Бессоновка - Полеологово или по полевой дороге 2,7 км вдоль посадок до улицы Олимпийской с. Бессоновка. Возможно переоформление категории земли, участок граничит с землями поселений. Собственник.	50 000	600 000	https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_bessonovka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_820007141

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

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

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

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
в размере -24% для земель с/х назначения согласно Справочнику оценщика недвижимости –
2016 Том III Земельные участки.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

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

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

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

Таблица 26.

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

п./п.	Площадь участка объекта аналога (строка справа), кв.м.	до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 100 000	от 100 000 до 250 000	от 250 000 до 500 000	от 500 000 до 1 000 000	от 1 000 000 до 2 500 000	от 2 500 000 до 5 000 000	от 5 000 000 и выше
	Площадь участка объекта оценки (столбик внизу), кв.м.										
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	і от 5 000 000 и выше	0,53	0,57	0,67	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00

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

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

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

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

где C_i - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 27.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		600 000	500 000	600 000
Общая площадь	кв.м.	180 000	70 000	41 600	50 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		8,57	12,02	12,00
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Имущественные права	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,6	12,0	12,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,6	12,0	12,0
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,6	12,0	12,0
Условия рынка (время продажи)		мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,6	12,0	12,0
Уторговывание					
Корректировка	%		-24	-24	-24
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,5	9,1	9,1
Местоположение		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,5	9,1	9,1
назначение земель		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,5	9,1	9,1
Физические характеристики:					
Корректировка на различие в площади земельного участка	кв.м.	180 000	70 000	41 600	50 000
Корректировка	%		-7%	-12%	-7%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,0	8,0	8,5
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,0	8,0	8,5

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

<i>Для выводов:</i>					
Коэффициент вариации		17,14%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		2,5	4,0	3,5
в % от первонач. величины		92,3%	30%	33%	30%
		0,7	0,70	0,67	0,70
Весовой коэффициент		100,0%	34%	33%	34%
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.	7,50	2,03	2,62	2,85

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 7,5 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **5 400 000руб.**

В том числе:

Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб.
58:03:4001005:47	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №5 кормового севооборота	24 000,00	180 000,00
58:03:4201003:50	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на запад от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: кв.м расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №2 второго севооборота	272 000,00	2 040 000,00
58:03:3501001:83	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	24 000,00	180 000,00
58:03:3501001:82	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 600 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	400 000,00	3 000 000,00

17.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

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

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

**Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:
земельных участков общей площадью 720 000 кв.м., расположенных в Бековском районе
Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2018 составляет:**

5 400 000 рублей

(Пять миллионов четыреста тысяч)

В том числе:

Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь участка, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
58:03:4001005:47	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №5 кормового севооборота	24 000,00	180 000,00	180 000,00
58:03:4201003:50	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на запад от ориентира с.Никольское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: кв.м расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский р-н, Ивановский с/с, поле №2 второго севооборота	272 000,00	2 040 000,00	2 040 000,00
58:03:3501001:83	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 350 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	24 000,00	180 000,00	180 000,00
58:03:3501001:82	Пензенская область, Бековский район. Участок находится примерно в 600 м по направлению на северо-запад от ориентира с.Мача-Родники, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Бековский	400 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00

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

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

Оценщик



Зотов В.А.

01 марта 2018 г.

19. Список используемой литературы.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2 (в действующей редакции);
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года (в действующей редакции);
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н);
9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
11. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
12. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
13. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
15. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
16. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
17. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.
18. Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород 2016
19. Материалы сети Интернет

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельства о государственной регистрации собственности земельных участков: 58 АБ №268596 58 АБ №268597 58 АБ №268586 58 АБ №268598

21. Перечень документов Оценщика.

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

Приложение 1

Аналоги.

https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_408826838

Все объявления в Башмаково / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее --

Участок 7 га (СНТ, ДНП)

№ 408826838, размещено 31 января в 11:42 ☎ 3375 (+12)

600 000 ₽
Купить в кредит

8 977 602-26-98


Мария
Продавец
На Avito с сентября 2014
Завершено 20 объявлений

1 объявление пользователя

Адрес: Пензенская область, Башмаково, Пензенская область Башмаковский район селоТроицкое

Аренда земли сельхозназначения
arenda-land.ru

Участки земли в Можайском районе!
land.gendarcha.ru



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

Адрес: Пензенская область, Башмаково, Пензенская область Башмаковский район селоТроицкое [Посмотреть карту](#)

Продается участок 7 га земли сельхозназначения, оформлен в собственность в районе СПК Тимирязево Башмаковский район. Уникальная природа, чернозем. Рядом (в 2 км) расположено село Троицкое с восстановленным храмом с одной стороны, с другой стороны село Тимирязево, где построен современный элеватор, все дороги практически восстановлены, проложен хороший асфальт, есть несколько магазинов, школа. В селах проведено электричество и газ. Для ведения сельхозпредпринимательства самое благодатное место, как выращиваний различных сельхозкультур (чернозем), так и для занятия животноводством и птицеводством (прекрасные луга). Торг уместен.

https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4_16_ga_snt_dnp_772270845

Все объявления в Пензе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее --

Участок 4.16 га (СНТ, ДНП)

№ 772270845, размещено 22 января в 19:58 ☎ 1816 (+11)

500 000 ₽
Купить в ипотеку

8 987 503-45-37

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

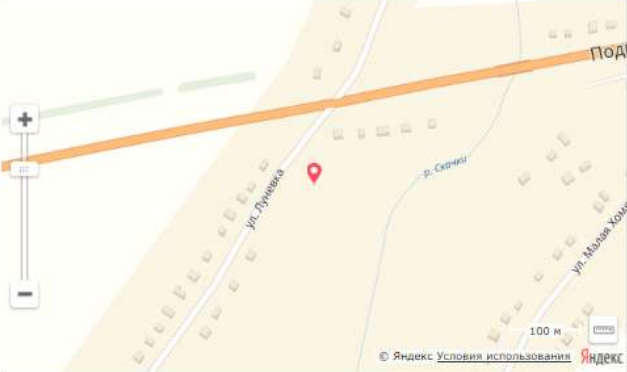
Частник
Агентство
На Avito с февраля 2015
Завершено 8 объявлений

4 объявления пользователя

Контактное лицо
Марина

Адрес
Пензенская область, Пенза, с.подгорное

Переезжай в Сочи! Жилье от 1,3 млн. р.
novostroyki.elitesochi.com



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

Адрес: Пенза, с.подгорное [Скрыть карту](#)

Участки находятся 1-я линия трассы М5, не далеко от АЗС. К участкам имеется асфальтированный-официальный заезд с трассы. Свет, газ, вода рядом. Документы в наличие (в собственности) НЕ АРЕНДА!!!!!!! Один участок 8200 кв. м., второй 33416 кв. м. Св-ва 2 шт. на оба участка. Отдельно участки не продаются. Только вместе.

Все объявления в Бессоновке / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

★ Участок 5 га (СНТ, ДНП)

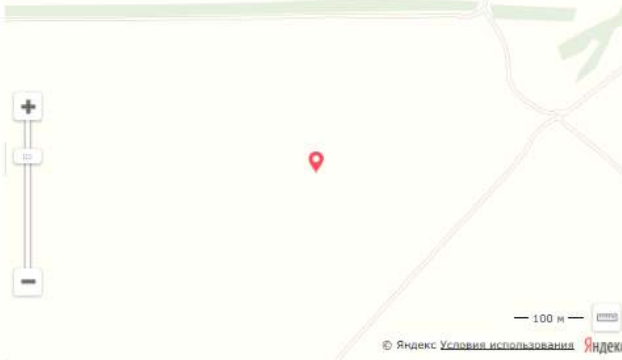
№ 820007141, размещено 31 января в 21:23 595 (+8)

600 000 ₽

Купить в кредит

Расстояние до города: 5 км; Площадь: 500 сот.

Адрес: с. Бессоновка Бессоновского района



8 909 321-13-68

Написать сообщение

Владимир
Продавец
На Avito с апреля 2012
Завершено 1 объявление



5 объявлений пользователя

Адрес
с. Бессоновка Бессоновского района

Переезжай в Сочи! Жилье от 1,3 млн. р.


novostroyki.elitesochi.com



Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения 5 га, находящийся в Бессоновском районе. Участок прямоугольной формы (примерно 390x130 м), ровный, расположен на возвышенности вдоль дубовой посадки, с удобным подъездом: по полевой дороге 1,5 км до асфальтированной автодороги Бессоновка - Полеологово или по полевой дороге 2,7 км вдоль посадок до улицы Олимпийской с. Бессоновка. Возможно переоформление категории земли, участок граничит с землями поселений.

Приложение 2

Документы оценщика.



Форма №

Р	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

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

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

Основной государственный регистрационный номер

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


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


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

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

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

И.В. Марионова Т. В.
(подпись, ФИО)


МП

 серия 77 №013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 09/02/18-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



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

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

26.03.2019 № И-16/91

На № _____

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

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

Романичева С.Г.

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



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

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

От имени Страховщика:

М.П. /Ж.А. Ельчанникова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Красноярск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

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

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

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

 М.Г. Соколова

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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

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

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

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

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич
(фамилия, имя и отчество)

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

включен в реестр членов РОО:
« 11 » апреля 2016г., регистрационный № 009832

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 11 » апреля 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0020804 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R0875

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Зотов Владимир Андреевич	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион) рублей 00 копеек.	1 890 руб. 00 коп. (Одна тысяча восемьсот девяносто) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,189%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» марта 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» марта 2017 г. по «23» марта 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

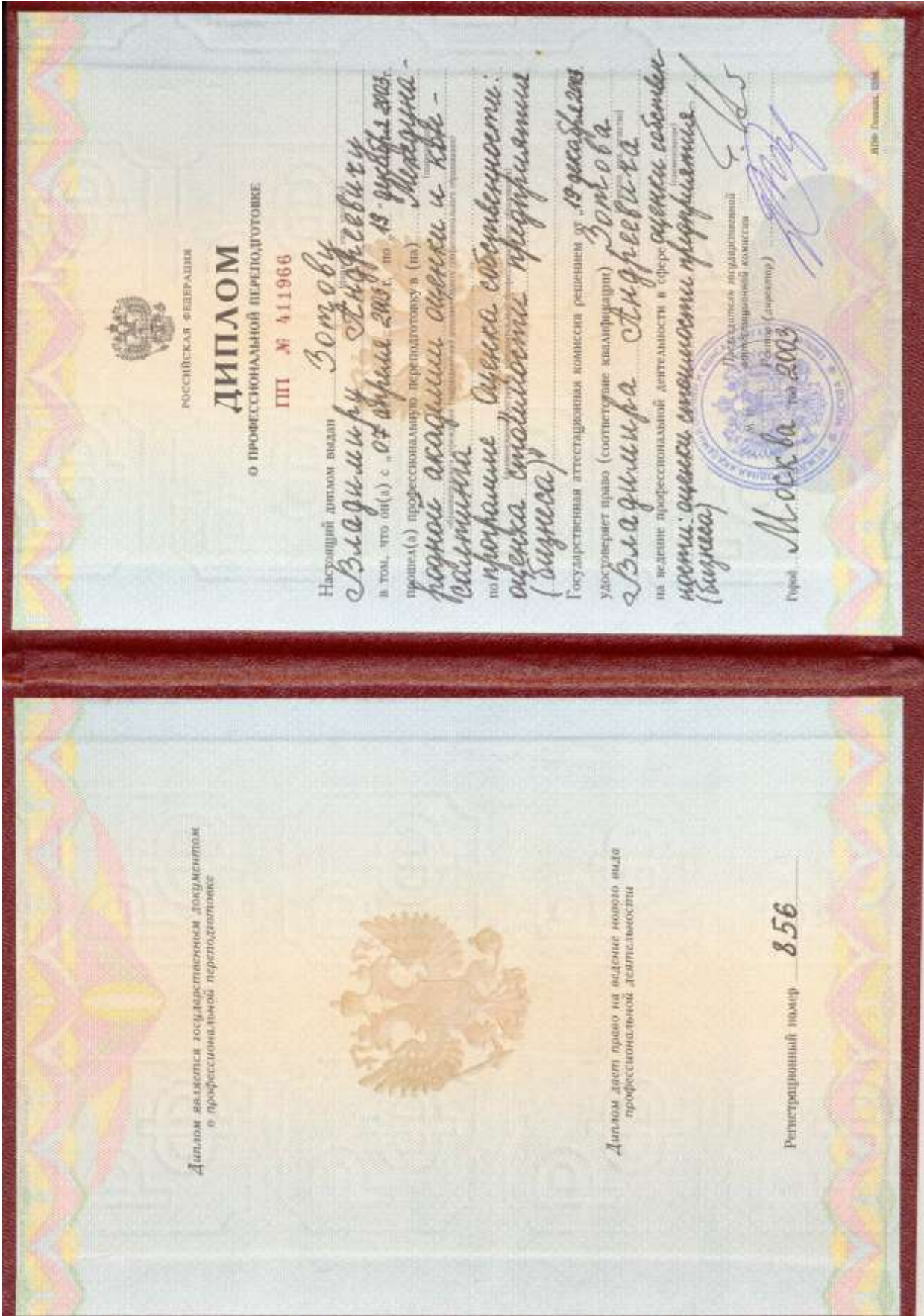
Место нахождения:


Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


Ж.А. Ельчанинова/
М.П.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ


Настоящее свидетельство выдано Затову (фамилия имя отчество)
Владимиру Ивановичу
 в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Международная академия оценки и консалтинга
(образовательное учреждение (подраздел) государственного профессионального образования)
 по программе «Оценочная деятельность»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговой работой - <u>мой экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку к.э.н. (шагреневые предприятия)
 выполнял(а) к.э.н. (участник)
к.э.н. (эксперт)
к.э.н. (директор)
 по 2007 году



Город Москва № 2007

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 850

Приложение 3

Документы Заказчика.



248

