



REGAL CONSULTING

**ОТЧЕТ № 007-ДО/25/7 от 29.01.2025 г.**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**ТОМ I**

**Заказчик: ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ рентный «Капитальные  
вложения»**

**Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ</b> .....	5
<i>1.1. Задание на оценку</i> .....	5
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки</i> .....	5
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия</i> .....	9
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов</i> .....	11
<i>1.5. Основные факты и выводы</i> .....	12
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	14
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки</i> .....	14
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения</i> .....	14
<i>2.3. Осмотр Объекта оценки</i> .....	15
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объект оценки</i> .....	15
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i> .....	17
<b>3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	22
<i>3.1. Терминология, основные понятия</i> .....	22
<i>3.2. Методы оценки</i> .....	23
<i>3.3. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода</i> .....	28
<i>3.4. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода</i> .....	29
<i>3.5. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода</i> .....	30
<i>3.6. Методология оценки земельных участков</i> .....	31
<i>3.7. Основные этапы оценки</i> .....	37
<i>3.8. Выбор подходов к оценке</i> .....	37
<i>3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i> .....	39
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	41
<i>4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки</i> .....	41
<i>4.2. Макроэкономический обзор Российской Федерации</i> .....	42
<i>4.3. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации</i> .....	46
<i>4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i> .....	52
<i>4.5. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации</i> ....	52
<b>5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	58
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	69
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	70
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА</b> .....	73
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА</b> .....	81
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	85

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

тел.: +7 495 64 707 28 / +7 (4842) 544-478  
www.regalconsulting.ru

Генеральному директору ООО «УК «Навигатор»  
Д.У. ЗПИФ рентный «Капитальные вложения»

г-же А.А. Ловчиковой



### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Капитальные вложения» от «14» января 2019 года №007-ДО/19 и Задания на оценку №07 от «29» января 2025 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества в составе 2 земельных участков сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 68 000 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:4001005:192.
2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 18 397 774 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:0000000:1110.

Оценка указанного объекта была произведена по состоянию на 15.01.2025 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены с 29.01.2025 г. по 29.01.2025 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Предполагаемое использование оценки – определение справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Капитальные вложения». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее Сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет. Отчет об оценке содержит описание оцениваемых активов, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения справедливой стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься

только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод о справедливой стоимости Объекта оценки (НДС не облагается)<sup>1</sup>:

Справедливая стоимость Объекта оценки составляет:

**68 074 000 (Шестьдесят восемь миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:**

№	Местоположение объекта	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб. НДС не облагается (по состоянию на 15.01.2025)
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 68 000 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:4001005:192.	68 000	382 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 18 397 774 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:0000000:1110	18 397 774	67 692 000
<b>Итого:</b>		<b>18 465 774</b>	<b>68 074 000</b>

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета и до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем!

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки НДС не облагается.

# 1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

## 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):</b>	2 шт. земельных участков сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства: 1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 68 000 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:4001005:192. 2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 18 397 774 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:0000000:1110. Полный перечень оцениваемых объектов с указанием информации, достаточной для их идентификации, приведен в Таблице 2.1 настоящего Отчета.
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:</b>	Права общей долевой собственности (см. Раздел №2.4 настоящего Отчета).
<b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения».
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):</b>	см. Раздел №2.5.1 настоящего Отчета.
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для использования при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Капитальные вложения». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей. Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):</b>	15.01.2025 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	29.01.2025 г. – 29.01.2025 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. раздел 1.3 настоящего Отчета.
<b>Результат оказания услуг:</b>	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с Российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка производилась в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

Также настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями СРО «Деловой Союз оценщиков»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз оценщиков», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2011 (Международного совета по стандартам оценки (МССО)) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**Поскольку, в рамках настоящего Отчета, производится оценка справедливой стоимости объектов оценки в рамках Договора №007-ДО/19 об оценке имущества, составляющего Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Капитальные вложения» от 14 января 2019 года, то, согласно Письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.09.2022 года №Д20и-29884, оценка осуществляется с применением федеральных стандартов, указанных в Договоре. Таким образом, в рамках настоящего Отчета не применяются Федеральные Стандарты Оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу 07.11.2022 года. При этом, итоговые результат и экономический смысл расчетов, произведенных в рамках настоящего Отчета, не влияют на использование настоящего Отчета в обозначенных в Задании на оценку целях.**

## Письмо Минэкономразвития РФ №Д20и-29884 от 16.09.2022 года



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 123112  
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconomy@economy.gov.ru](mailto:mineconomy@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

[info@fsosro.ru](mailto:info@fsosro.ru)

16.09.2022 № Д20и-29884

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### О рассмотрении обращения

Минэкономразвития России рассмотрело обращение Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 16 августа 2022 г. № 867, касающееся применения федеральных стандартов оценки, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности, и не наделено полномочиями для исследования и квалификации спорных правоотношений, полномочиями по осуществлению правоохранительной деятельности и отправлению правосудия. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное разъяснение или толкование положений нормативного правового акта должно приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для таких актов. В связи с этим Минэкономразвития России вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Вместе с тем отмечаем, что согласно статье 10 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать в том числе указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки объектов оценки.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы

2

и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношению, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

При этом положениями пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса предусмотрено, что, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

С учетом изложенного при проведении оценки объектов оценки и составлении соответствующих отчетов по договорам, заключенным до вступления в силу обозначенных актов, применяются федеральные стандарты, указанные в таких договорах.

Заместитель директора Департамента  
корпоративного регулирования

И.М. Филиппова

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
Министерства экономического развития Российской Федерации.

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 361C20568B932D1963E2E508E006998A84F2C8AC  
Владелец: Филиппова Ирина Михайловна  
Действителен: с 08.10.2021 до 08.01.2023

О.Г. Ивашкин, 8 (495) 870 29 21 (доб. 10465)  
Отдел регулирования оценочной деятельности

Источник: [http://www.nkso.ru/files/News/pismo\\_mer\\_d20i-29884\\_2022-09-16.pdf](http://www.nkso.ru/files/News/pismo_mer_d20i-29884_2022-09-16.pdf)

### 1.3. Допущения и ограничительные условия

3. В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится.
4. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
5. Мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете.
8. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
9. При проведении анализа и расчетов оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
10. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные оценщиком и содержащиеся в отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
11. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
12. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

13. От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
14. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
15. Отчет об оценке представляет собой точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
16. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
17. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
18. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
19. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
20. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
21. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
22. Объект оценки оценивались исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем отчете.
23. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.
24. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком

- при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
25. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
26. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности данных, предоставленных Заказчиком.
27. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения» <sup>2</sup> .
<b>Данные Заказчика:</b>	Местонахождение: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб Пресненская, д. 10, стр. 1 ОГРН 1027725006638 ИНН 7725206241 КПП 772501001
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
<b>Юридические реквизиты Исполнителя:</b>	Юридический и фактический адрес: 248003, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
<b>Страховой полис Исполнителя:</b>	Полис страхования ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ», Договор страхования: №433-118783/24 от 23 июля 2024 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 20.08.2024 до 19.08.2025 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:</b>	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

<sup>2</sup> По тексту используется сокращенное наименование ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ рентный «Капитальные вложения».

	<p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
<b>Оценщик<sup>3</sup>:</b>	<p>Садовский Олег Викторович, оценщик, действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков». Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322, тел. (499) 230-04-50.</p> <p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042745-1 от 02.08.2024 г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 02.08.2027 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042757-2 от 02.08.2024 г по направлению «Оценка движимого имущества». Срок действия до 02.08.2027 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №038662-3 от 13.06.2024 г по направлению «Оценка движимого имущества». Срок действия до 13.06.2027 г.</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- сбор информации об объекте оценки;</li><li>- анализ рынка объекта оценки;</li><li>- расчет стоимости объекта оценки;</li><li>- формирование отчёта об оценке.</li></ul>
<b>Сведения о страховом полисе Оценщика:</b>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-118782/24 от 23 июля 2024 года. Срок действия с 20 августа 2024 года по 19 августа 2025 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
<b>Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:</b>	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

## 1.5. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>	<p>Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Капитальные вложения» от «14» января 2019 года №007-ДО/19 и Задание на оценку №07 от 29 января 2025 года.</p>
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:</b>	<p>2 шт. земельных участков сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства:</p> <p>1.Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 68 000 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:4001005:192.</p> <p>2.Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 18 397 774 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:0000000:1110.</p> <p>Полный перечень оцениваемых объектов с указанием информации, достаточной для их идентификации, приведен в Таблице 2.1 настоящего Отчета.</p>
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (НДС не облагается) для Объекта оценки:</b>	<p>68 074 000 (Шестьдесят восемь миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей.</p> <p>Пообъектно результат приведен в Таблице 5.2 настоящего Отчета.</p>

<sup>3</sup> Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (НДС не облагается) для Объекта оценки:</b>	Обоснованно не применялся.
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (НДС не облагается) для Объекта оценки:</b>	Обоснованно не применялся.
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (НДС не облагается):</b>	<b>68 074 000 (Шестьдесят восемь миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей. Пообъектно результат приведен в Таблице 7.1 настоящего Отчета.</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
<b>Номер и дата составления отчета:</b>	№007-ДО/25/7 от 29.01.2025 г.

**Оценщик**



**О.В. Садовский**

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При проведении работ по определению стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении к Отчету):

- Выписки из ЕГРН.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

### 2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

#### Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ / Сост. Д. В. Мурзин. – 3-е изд-е перераб. И доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 1 024 с.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты СРО «Деловой Союз Оценщиков».
8. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).

9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

*Научная литература:*

10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.

11. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.

12. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.

13. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.

14. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.

15. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

*Информационные Интернет-ресурсы:*

16. Портал недвижимости – <https://agroserver.ru>

17. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru> и др.

*Документы, предоставленные Заказчиком:*

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

### **2.3. Осмотр Объекта оценки**

В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объектов оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при использовании предположения о том, что земельные участки используются или могут использоваться согласно текущему назначению.

### **2.4. Характеристика имущественных прав на Объект оценки**

Объект оценки принадлежит на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) приведена в таблице ниже.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемых объектов определяется Оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.

**Таблица 2.1. Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) Объекта оценки**

Кадастровый номер	Район	Адреса объектов оценки	Выписка ЕГРН	Обременения	Площадь участка, кв.м.
58:03:4001005:192	Бековский	Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15. 01.2025 № б/н	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 с 26.01.2006 по 30.12.2020	68 000
58:03:0000000:1110	Бековский	Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15. 01.2025 № б/н	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241 с 26.01.2006 по 30.12.2020	18 397 774
			<b>Итого:</b>		<b>18 465 774</b>

*Источник: данные Заказчика*

## **2.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

### ***2.5.1. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, а также права, учитываемые при оценке Объекта оценки***

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений.

Объекты оценки принадлежат на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит 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 охраняемые законом 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».

Согласно ст. 244 Гражданского Кодекса РФ: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность)».

Согласно ст. 246 Гражданского Кодекса РФ: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.»

Согласно ст. 247 Гражданского Кодекса РФ: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.»

Согласно ст. 249 Гражданского Кодекса РФ: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.»

Согласно ст. 250 Гражданского Кодекса РФ: «1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют

преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.».

Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Настоящий Отчет подготовлен на предположении об отсутствии любых прав третьих лиц по отношению к оцениваемым объектам и без учета обременения – доверительное управление и аренды.

### **2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки**

#### ***Краткая характеристика Пензенской области<sup>4</sup>***

Регион расположен в Среднем Поволжье, входит в состав Приволжского федерального округа. Большую часть территории области занимает Приволжская возвышенность (высота до 331 м), расчлененная глубокими долинами на отдельные возвышенности и гряды с густой овражно-балочной сетью. На западе — Окско-Донская низменность. Граничит на севере с Мордовией, на востоке — с Ульяновской областью, на юге — с Саратовской областью, на западе — с Тамбовской областью. На северо-западе — с Рязанской областью. Территория области с запада на восток - 330 км, с севера на юг - 204 км; площадь - 43,2 тыс. км<sup>2</sup>.

---

<sup>4</sup> <http://pnzreg.ru/penza-region-for-all/about-the-region/>

В состав области входят 27 районов (Башмаковский, Бековский, Белинский, Бессоновский, Вадинский, Городищенский, Земетчинский, Иссинский, Каменский, Камешкирский, Кольшлейский, Кузнецкий, Лопатинский, Лунинский, Малосердобинский, Мокшанский, Наровчатский, Неверкинский, Нижнеломовский, Никольский, Пачелмский, Пензенский, Сердобский, Сосновоборский, Спасский, Тамалинский, Шемышейский), 10 городов (из них 3 регионального подчинения Пенза, Заречный, Кузнецк), 16 поселков городского типа, 375 сел.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 246 609 чел. (2023). Плотность населения — 28,76 чел./км<sup>2</sup> (2023). Городское население — 69,55 % (2022). Большую часть населения составляют русские. Значительные этнические группы — татары и мордва.

Пензенская область расположена в зонах лесостепи и частично широколиственных лесов (на востоке). Чернозёмы занимают около 65% площади, под лесами - серые оподзоленные или серые лесные почвы, в долинах рек - лугово-чернозёмные и аллювиальные почвы. Леса (основные породы: дуб, берёза, сосна) и кустарники занимают около 1/4 территории.

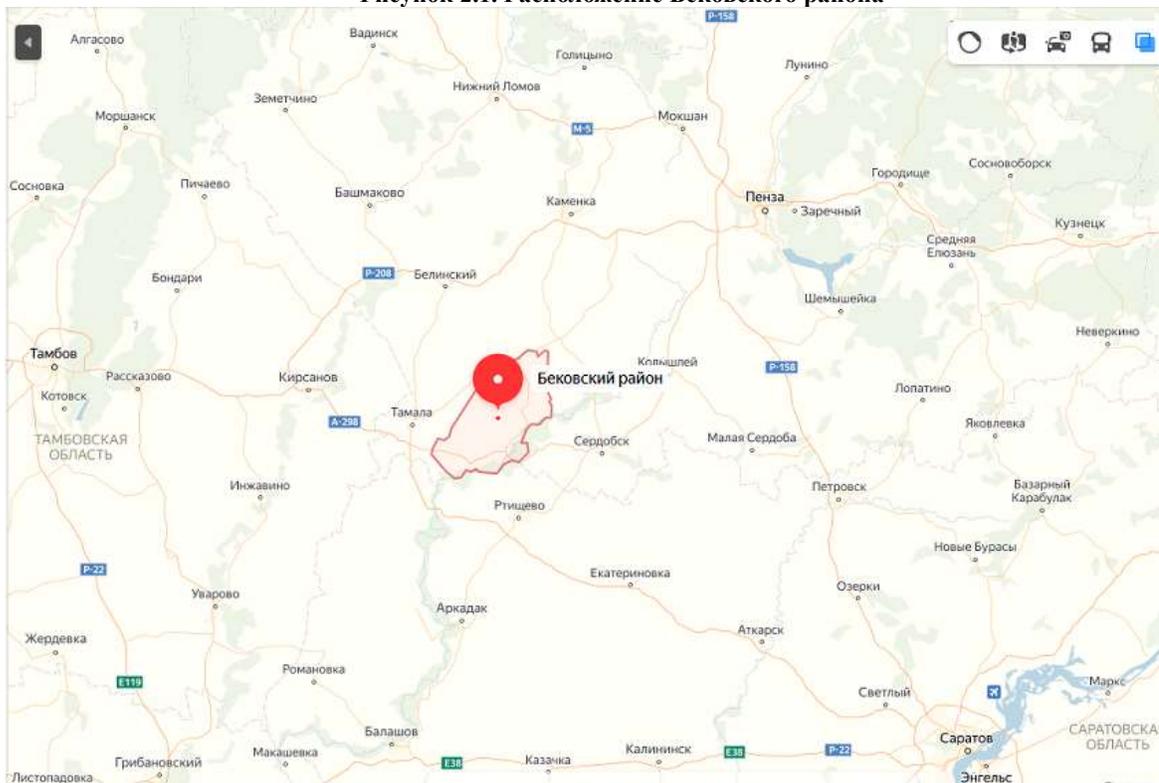
Промышленное производство является ведущим видом экономической деятельности Пензенской области. Промышленный комплекс включает в себя около 250 крупных и средних промышленных предприятий, на которых работает более 90 тысяч человек, что составляет 23% от общей численности работающих в Пензенской области и обеспечивает поступление более 50% налогов и сборов в консолидированный бюджет региона. На долю промышленности приходится четверть валового регионального продукта.

В структуре промышленного производства наибольший удельный вес составляют: производство пищевых продуктов – 38,1%; производство компьютеров, электронных и оптических изделий – 13,9%; производство машин и оборудования, не включенные в другие группировки – 8,7%; производство бумаги и бумажных изделий – 6,0%; производство готовых металлических изделий – 6,0%; производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 4,1%; производство прочих неметаллических минеральных продуктов – 4,7%.

Объекты оценки – земельные участки в Пензенской области расположены на территории Бековского, Каменского, Кольшлейского, Лопатинского, Лунинского, Малосердобинского, Неверкинского, Пензенского, Сердобского и Тамалинского районов.

***Краткая характеристика Бековского района Пензенской области***

**Рисунок 2.1. Расположение Бековского района**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

*Бе́ковский райо́н* — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Пензенской области России. Административный центр — рабочий посёлок Беково. Площадь территории — 1016 км<sup>2</sup>, из них сельхозугодий 82,5 тыс. га, пашни — 59,9 тыс. га. Район находится в зоне умеренно континентального климатического пояса, относится к плодородным чернозёмным районам. Рельеф местности и почвенно-климатические условия благоприятны для ведения сельского хозяйства.

Численность населения – 14 055 человек (2021г.).

На территории района в 2005 году было зарегистрировано 232 хозяйствующих субъекта различных форм собственности, 186 индивидуальных предпринимателей. Район сельскохозяйственный, с развитой перерабатывающей промышленностью. Основные направления деятельности сельских жителей: растениеводство (выращивание зерновых культур, сахарной свёклы, подсолнечника, кормовых культур), садоводство (яблоки), животноводство (производство молока и мяса), выращивание картофеля, овощей, разведением скота и пчёл. Основных промышленных предприятий 6: ЗАО «Бековский сахарный завод» производит сахар-песок из сахарной свёклы и сырца, патоку, жом, известь; ОАО «Маслозавод «Бековский»» вырабатывает масло сливочное, сыр, цельномолочную продукцию; Бековский пищекомбинат производит натуральные кондитерские изделия; ООО «Бековский хлеб» — хлебобулочные и кондитерские изделия; ООО «Бековохлебопродукт» вырабатывает муку. Промышленное производство организовано в ООО «Агрофирма Евросервис-Беково», ООО «Агрофирма плодпром-Беково».

### **Выводы в рамках анализа местоположения Объектов оценки:**

- **Оцениваемые земельные участки расположены в субъекте РФ, характеризующимся высоким уровнем производства с/х продукции;**
- **Оцениваемые земельные участки расположены в районах, преимущественно специализирующихся на выращивании с/х продукции, имеющих удовлетворительную инфраструктуру для с/х производства;**
- **Для целей использования оцениваемых земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположение земельных участков можно признать хорошим.**

#### ***2.5.3. Физические свойства Объектов оценки***

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в составе 2 земельных участков сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Согласно данным Заказчика по состоянию на дату проведения работ указанные участки используются/готовы к использованию по назначению. Рельеф участков преимущественно ровный, существует возможность подъезда к оцениваемым земельным массивам для их сельскохозяйственного использования по дорогам общего пользования. У участков нет явно выраженных неудобий, т.е. в целом участки могут использоваться для с/х производства практически целиком.

#### ***2.5.4. Информация об износе и устаревании***

Объекты оценки представлены земельными участками, которые не подвержены износам и устареваниям.

#### ***2.5.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки***

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

#### ***2.5.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки***

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в составе 2 земельных участков сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства. Согласно данным Заказчика по состоянию на дату проведения работ указанные участки используются/готовы к использованию по назначению.

#### ***2.5.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость***

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

## 3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 3.1. Терминология, основные понятия

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость недвижимого имущества для целей определения справедливой стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13<sup>5</sup> («Оценка справедливой стоимости»).

**Справедливая стоимость (fair value)** – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО<sup>6</sup>. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

Согласно IFRS 13 - если цена на идентичный актив (или обязательство) не наблюдается на рынке, справедливую стоимость оценивается, с использованием другого метода оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива (или обязательства), включая допущения о риске. Следовательно, намерение компании удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки.

#### **Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)**

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива (или обязательства). Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива (или обязательства) таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- (а) состояние и местонахождение актива; и

---

<sup>5</sup> Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

<sup>6</sup> Международный стандарт финансовой отчетности.

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Тот факт, является ли актив (или обязательство) отдельным активом (или обязательством), группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива (или обязательства) определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в IFRS 13.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива (или обязательства) при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива (или передаче обязательства):

(a) на рынке, который является основным для данного актива (или обязательства); или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива (или обязательства).

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива (или передаче обязательства), считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

### **3.2. Методы оценки**

Согласно IFRS 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.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить 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. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный

подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

IFRS 13 не выдвигает жестких требований или предпочтений касательно используемых методов оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (a) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;
- (c) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) усовершенствуются методы оценки; или
- (e) изменяются рыночные условия.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

#### **Иерархия справедливой стоимости**

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Исходные данные 1 Уровня - Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива (или обязательства).

Исходные данные 3 Уровня - Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива (или обязательства).

При определении справедливой стоимости, Оценщик, помимо требований МСФО также должен руководствоваться Международными стандартами оценки (МСО, IVS). Причем, в соответствии с IVA 1 «Valuation for Financial Reporting» в зависимости от контекста применения, справедливая стоимость (Fair Value) и рыночная стоимость (Market Value) в стандартах IVS и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

При этом в соответствии с IVS 1, каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным методом.

Как было отмечено выше, согласно IFRS 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.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости:

#### Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для

оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является метод сравнения продаж. Он основывается на том, что что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель, который отражает точные различия между объектами сравнения. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 сравнительный подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

#### Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение

исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО №1).

#### Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО №1).

В соответствии с IVA и с IFRS, при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – определение справедливой стоимости, определяемая в настоящем Отчете стоимость, соответствует требованиям Международных стандартов финансовой отчетности и Международных Стандартов Оценки.

### **3.3. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода**

Согласно ФСО №7: В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### **3.4. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода**

Согласно ФСО №7: В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Согласно ФСО №7 п. 23: е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода».

Согласно ФСО №7 п. 23: ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### 3.5. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода

Согласно ФСО №7: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### 3.6. Методология оценки земельных участков

При оценке стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений РФ, описаны те же подходы и методы. Методические рекомендации разработаны для оценки права собственности и права аренды на земельные участки (но при этом используются отличные наименования методов).

В нижеследующей таблице перечислены методы оценки земельных участков согласно Методическим рекомендациям.

**Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков.**

№ п.п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
1	метод сравнения продаж	Сравнительный
2	метод предполагаемого использования	Доходный
3	метод распределения	Сравнительный
4	метод выделения	Сравнительный
5	метод остатка	Доходный
6	метод капитализации земельной ренты	Доходный

*Источник: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.03 г., Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.02 г.*

Первый, третий и четвертый методы опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах разнесения (аллокации) и извлечения (экстракция).

Далее представлена краткая характеристика методов оценки земли (здесь и далее используются термины Методических рекомендаций Минимущества РФ).

#### 3.6.1. Метод сравнения продаж

Самым надежным из приведенных выше методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии - о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор аналогов, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.

- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Более подробное описание метода приведено ниже.

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

В общем случае стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left( \left( P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \quad \text{или} \quad C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left( \left( P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$  - стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

$P_i$  - цена аналога  $i$ , ден. ед.;

$K_j$  - коэффициент  $j$ -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;

$F_j$  - величина  $j$ -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;

$d_i$  - весовой коэффициент для  $i$ -го аналога, доли ед.

#### Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т.д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к Объекту оценки, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

1. метод парных продаж;
2. статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
3. анализ издержек;
4. анализ вторичных данных;
5. экспертный метод.

Согласно **методу анализа парных продаж**, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (**метод корреляционно-регрессионного анализа**) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

**Анализ издержек.** Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

**Анализ вторичных данных.** Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

**Экспертный метод** расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

### **3.6.2. Метод выделения**

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.
- Итоговое заключение о стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.

- Расчет стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

### **3.6.3. Метод распределения**

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение величины доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на стоимость единого объекта недвижимости.

### **3.6.4. Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.
- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г № 568-р), метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

### **3.6.5. Метод капитализации земельной ренты**

Данный метод относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$C_{зем} = I_{зем} / R_{зем}, \text{ где:}$$

- $C_{зем}$  – стоимость земельного участка, ден. ед.;
- $I_{зем}$  – величина земельной ренты (земельная арендная плата), ден. ед.;
- $R_{зем}$  – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.

Величина земельной ренты рассчитывается как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом на земельный участок, следует учитывать:

1. безрисковую ставку отдачи на капитал;
2. величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права;
3. наиболее вероятный темп изменения дохода от права на земельный участок и наиболее вероятное изменение его стоимости.

Данный метод может быть использован для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

### **3.6.6. Метод предполагаемого использования**

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наилучшим и наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$C_{\text{зем}} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j^{\text{зем}}}{(1 + r_{\text{зем}})^j}, \text{ где:}$$

$I_j^{\text{зем}}$  – денежный поток j-го периода, ден. ед.;

$r$  – ставка дисконтирования, доли ед.;

$n$  – прогнозный период (количество периодов);

$j$  – номер периода расчета.

*Согласно ФСО №7, п. 25: Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.*

### 3.7. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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

### 3.8. Выбор подходов к оценке

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость Объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых

имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

### **3.5.1 Сравнительный подход**

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

Согласно ФСО №1 (п. 13) – «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Для применения сравнительного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации. На вторичном рынке представлено достаточное количество земельных участков для Объектов оценки, поэтому Оценщик применял метод корректировок<sup>7</sup>.

Методы выделения и распределения не применялись, т.к. земельные участки являются незастроенными.

### **3.5.2 Доходный подход**

Согласно ФСО №1 (п. 16) – «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 (п.20 а) – «Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы».

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, по мнению Оценщика, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

Оценщик не применял метод предполагаемого использования, т.к. не обладает данными для расчета величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельных участков с учетом наиболее эффективного способа.

Оценщик не применял метод капитализации земельной ренты, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов для расчета рыночных ставок арендной платы за пользование участком.

---

<sup>7</sup> В терминах Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002 г. – метод сравнения продаж.

Оценщик не применял метод остатка, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов для расчета рыночных ставок арендной платы за пользование участками, кроме того Оценщик не обладает данными для расчета величины и временной структуры доходов и издержек, необходимых для использования оцениваемого земельного массива.

### **3.5.3 Затратный подход**

В соответствии с разделом IV Распоряжения от 06.03.2002 №568-р Министерства имущественных отношений РФ для оценки земельных участков затратный подход не используется. Соответственно, Оценщик не применял данный подход.

**Таким образом, для определения справедливой стоимости Объектов оценки Оценщик применил сравнительный подход (метод сравнения продаж), методы затратного и доходного подходов не применялись.**

## **3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**Физическая осуществимость** - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке.

**Законодательная (юридическая) разрешенность** - способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.

**Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность** (финансовая оправданность) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Анализ местоположения и рынка** объекта недвижимости, проведенный в разделе 2.5. и анализ рынка недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование для сельскохозяйственного производства.

**Физическая осуществимость вариантов.** Т.к. Объект оценки относится к землям сельскохозяйственного назначения и имеет разрешенное использование для сельскохозяйственного производства, физически осуществимым вариантом будет использование земель для сельскохозяйственного производства.

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.** Анализ юридического статуса Объектов оценки позволил прийти к заключению, что на дату оценки право на рассматриваемые объекты зарегистрировано в установленном порядке. В соответствии со Выписками из Единого государственного реестра недвижимости, разрешенное использование земельных участков – для сельскохозяйственного производства, соответственно участки должны использоваться по текущему назначению.

**Финансовая целесообразность.** Объекты расположены вне территории населенных пунктов, на территории регионов с традиционно развитым растениеводством, окружающие хозяйственные объекты представлены объектами сельскохозяйственного назначения. Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование Объектов оценки для сельскохозяйственного производства, с точки зрения тенденций развития рынка недвижимости и особенностей местоположения является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

**Вывод:** проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования Объектов оценки является использование для сельскохозяйственного производства.

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО VI п. 7 Раздел II. «Содержание отчета об оценке», в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

з) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

### 4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

24 февраля 2022 г. Россия объявила о начале военной операции и ввела на территорию Украины свои войска. Это спровоцировало гуманитарный кризис в регионе и поставило под угрозу стабильность геополитических отношений. Военный конфликт между Россией и Украиной стал причиной экономического спада в Европе и Центральной Азии, а также усилил опасения аналитиков по поводу резкого роста инфляции, замедления глобального экономического роста, а также скачка уровня бедности. В отношении России были введены финансовые санкции, а ряд зарубежных компаний объявил об уходе с российского рынка. Санкции серьезно ограничивают доступ к международным рынкам капитала, возможность проведения международных операций, импорт определенных товаров и доступ к международным и фискальным резервам. Аналитическими и рейтинговыми структурами были пересмотрены макроэкономические прогнозы в отношении России на предмет разработки кризисных сценариев, подразумевающих рецессию российской экономики в 2022-2023 гг.

Первые санкции в отношении России были введены в 2014 г., после присоединения Крыма. Наиболее масштабным это явление стало, начиная с конца февраля 2022 г., после начала военного конфликта с Украиной. Согласно данным сервиса Castellum.AI, начиная с 22.02.2022 в отношении России было введено более 7,8 тыс. новых санкций.

По данным сервиса Castellum.AI основными участниками санкционной кампании являются: Великобритания, Швейцария, США, Канада, Евросоюз, Австралия, Япония.

По состоянию на конец августа 2024 г. было принято 14 пакетов санкций, включающих:

- Санкции в отношении крупных российских банков и компаний, в число которых попали: ВЭБ.РФ, Банк ВТБ (ПАО), ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Сбербанк, ПАО «НК «РОСНЕФТЬ», ПАО «Газпром», ПАО «Ростелеком», ОАО «РЖД», концерн «Калашников», АО «Компания «Сухой» и ряд других компаний. Указанные санкции предполагают запрет на кредитование, заморозку активов и запрет проведения транзакций и иных операций. Были заморожены активы Центробанка РФ, размещенные за рубежом, из-за чего Россия технически лишилась возможности расплачиваться с нерезидентами.
- Персональные санкции в отношении ограниченного круга лиц – политических деятелей, представителей государственных медиа и бизнеса, имеющих непосредственное отношение к ключевым секторам экономики России, а также в отношении членов их семей. Эти ограничительные меры включают в себя заморозку иностранных активов этих лиц, запрет на предоставление им денежных средств, а

также запрет на поездки и транзит через страны, наложившие их, и не касаются лиц, не указанных в списке.

- Санкции в банковском секторе: ряд крупных российских банков были отключены от системы межбанковских платежей SWIFT, деятельность платежных систем MasterCard и Visa была приостановлена на территории РФ. Кроме того, США объявили о полной блокировке Банка ВТБ (ПАО), позднее были наложены блокирующие санкции также на ПАО Банк «ФК Открытие», АО АКБ «НОВИКОМБАНК» и ПАО «Совкомбанк».
- Санкции в отношении энергоресурсов: вводится запрет на российскую нефть, Евросоюз разрабатывает стратегию отказа от зависимости от российского газа. Страны ЕС, Великобритания, США и Япония ввели эмбарго на импорт российского угля.
- Санкции в области высоких технологий: включают в себя запрет экспорта высоких технологий, нацеленный на российский оборонный, авиационный и морской секторы. Евросоюз ввел ограничения на экспорт в Россию техники морской навигации и радиосвязи, а также ужесточил существующий экспортный контроль в отношении товаров двойного назначения.
- Закрытие портов и неба: Евросоюз, США, Великобритания, Канада, Норвегия, Швейцария и другие запретили полеты авиакомпаний РФ над своей территорией. Кроме того, ряд стран объявили о закрытии морских портов для российских судов.
- Политические санкции: различными международными организациями было принято решение об исключении России или о приостановке ее членства в составе организаций, среди которых ОЭСР, Совет Европы, ВТО, Европейская организация по ядерным исследованиям (CERN), Европейское космическое агентство, ЕБРР и другие. Также страны, участвующие в санкционной компании, систематически объявляют о высылке части российских дипломатов.

Кроме того, из России ушли многие иностранные компании, были прекращены инвестиции, поставки продукции и оборудования.

Таким образом, на текущий момент, политическая ситуация характеризуется высокой неопределенностью, что не позволяет с разумной степенью достоверности прогнозировать ее развитие в краткосрочной / среднесрочной / долгосрочной перспективах.

#### **4.2.Макроэкономический обзор Российской Федерации<sup>8</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост **ВВП** увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4%

---

<sup>8</sup> О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь 2024 года,  
[https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2024\\_g\\_oda.html](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2024_g_oda.html)

м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

**Рост промышленного производства** в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

**Обрабатывающая промышленность** в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

**Рост объёма строительных работ** в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

**Рост объёмов оптовой торговли** в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции **сельского хозяйства** к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

В сентябре **динамика грузооборота транспорта** в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

**Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению** в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г. **Оборот розничной торговли** в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. **Объём платных услуг населению** в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. **Оборот общественного питания** в

сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г.

**Инфляция** в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень **безработицы** четвертый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы.

Темпы роста **заработной платы** в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей.

Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ																
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – сентябрь 2024	III кв. 24	сентябрь 24	авг. 24	июль 24	II кв. 24	июнь 24	май 24	апр. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>																
<b>ВВП</b>	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 <sup>1</sup>	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
<b>Инфляция</b>																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/ 8,6 <sup>2</sup>	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-сентябрь.24	III кв. 24	сентябрь.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																
<b>Реальная заработная плата</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 <sup>3</sup>	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b>																
рублей	83 629 <sup>3</sup>	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 <sup>3</sup>	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
<b>Численность занятых</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
<b>Численность безработных</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b>																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
<b>Уровень безработицы</b>																
в % к рабочей силе SA	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь-июнь 2024 г.

<sup>2</sup> В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.

<sup>3</sup> Январь-август 2024 г.

<b>ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-сентябрь.24	III кв. 24	сентябрь.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022			
<b>Промышленное производство</b>	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7			
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5			
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5			
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0			
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4			
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8			
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2			
<b>Обрабатывающие производства</b>	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3			
<b>Экспортно ориентированные отрасли</b>	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6			
<b>Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос</b>	5,0	2,6	2,2	2,1	3,8	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4			
<b>Отрасли ОПК</b>	25,3	21,6	28,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,1	38,0	30,4	22,1	6,1			
<b>пищевая промышленность</b>	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6			
<b>в т.ч.</b>																
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1			
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7			
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9			
<b>лёгкая промышленность</b>	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5			
<b>в т.ч.</b>																
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8			
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1			
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3			
<b>деревообрабатывающий комплекс</b>	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0			
<b>в т.ч.</b>																
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0			
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2			
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5			
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6			

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
химический комплекс	4,9	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,8	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,0	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,8	2,9	2,9	1,9	3,7	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	7,4	3,2	0,2	1,5	8,2	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	-0,6	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	32,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,0	16,7	23,8	11,6	14,9	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	32,6	27,6	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,4	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	19,4	8,6	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	27,3	30,0	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	4,4	0,5	-4,1	-0,3	6,9	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	9,2	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,2	2,0	1,7	0,2	4,1	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,7	-0,6	-3,1	-1,2	2,5	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России  
\* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

#### 4.3. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации<sup>9</sup>

##### Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2025–2027 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, подготовленными в апреле 2024 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым весной 2024 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- конкуренция за кадры на рынке труда и связанный с этим рост заработных плат и денежных доходов населения;
- сохранение высокой инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный).

Как следствие, были улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на прогнозный период. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2024–2027 годы выросли до 12,5% (10,3% в сценарных условиях).

<sup>9</sup> Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов от 30 сентября 2024 г., [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/)

При разработке прогноза учитывалась необходимость достижения целевых показателей и задач, определенных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» (далее – Указ № 309), и реализация новых национальных проектов.

#### *Платежный баланс и курс рубля*

В среднесрочной перспективе уровень мировых цен стабилизируется. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать относительно умеренный рост экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов российского экспорта товаров в среднесрочной перспективе продолжится (на 3,3% г/г в год в реальном выражении на всем прогнозном горизонте). Драйвером роста будет выступать нефтегазовый экспорт, который будет расти опережающими темпами (по оценкам, на 4,5% в год в реальном выражении на всем прогнозном горизонте).

Рост физических объемов импорта с 2025 года возобновится – 9,2% г/г в 2025 году с замедлением роста до 4,3% к 2027 году. замедлится. В результате профицит торгового баланса и счета текущих операций в 2027 году составят 4,9% ВВП и 1,0% ВВП соответственно. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты (до 103,2 руб. за долл. США в 2027 году) в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

#### *Инфляция*

В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 года темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5% г/г (на конец 2025 года). С 2026 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента.

#### *Экономический рост*

Основным драйвером роста выступит внутренний спрос, как потребительский, так и инвестиционный, удовлетворение которого будет реализовываться за счет развития экономики предложения и последовательного достижения показателей Указа № 309.

На период 2025–2027 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне 2,1-3,3% в год после высокой базы 2021-2024 годов. Основным источником роста выступит частная предпринимательская инициатива при одновременном сохранении поддержки со стороны бюджетных источников. Рост инвестиций позволит нарастить объемы предложения отечественных товаров для удовлетворения спроса.

Инвестиционная активность обеспечит рост объемов предложения отечественных товаров и позволит в среднесрочном периоде удовлетворять растущий потребительский спрос.

Рост оборота розничной торговли замедлится с 7,6% в 2025 году до 4,1% к 2027 году. Увеличение объема платных услуг населению замедлится с 6,4% до 2,8%.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7% в год в 2025-2027 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8% в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6% в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 года в совокупности МРОТ увеличится на 16,6% и составит 22 440 рубля.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и адаптации рабочей силы к изменяющимся условиям экономики. Так, численность занятого населения к 2027 году возрастет до 74,4 млн человек (в 2024 году – 74,0 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 2,6% от рабочей силы.

#### *Риски прогноза*

Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Несвоевременный возврат к смягчению денежно-кредитной политики может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

#### **Консервативный вариант**

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики, а также усиление санкционного давления на российскую экономику, в т. ч. за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Снижение цен на мировых рынках будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь – по товарам нефтегазового экспорта.

Консервативный вариант предполагает более низкий вариант развития демографии в стране и, соответственно, меньшую численность занятых в экономике. При этом производительность труда

будет расти меньшими темпами. Кроме того, консервативный сценарий предполагает дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики Банком России в 2025 году.

В этих условиях ожидается более сильное замедление экономики в 2025 году, а инфляция может сложиться ниже цели банка России и составить 3,7% (декабрь к декабрю), это потребует реакции Банка России в виде резкого снижения ключевой ставки, что с учётом отложенного спроса может привести к повышенному росту цен в 2026–2027 гг. и запустить новый цикл ужесточения денежно-кредитных условий.

Таким образом, экономика будет более волатильна, а условия для инвестиций менее предсказуемы, что приведет к более низким темпам роста экономики на всём прогнозном горизонте.

Правительством Российской Федерации созданы механизмы отслеживания и митигации рисков социально-экономического развития.

**Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый	82,6	83,5	81,7	77,0	74,5
консервативный	82,6	83,5	78,5	74,5	71,0
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый	84,7	91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный	84,7	91,2	95,2	98,3	104,2
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый	7,4	7,3	4,5	4,0	4,0
консервативный	7,4	7,3	3,7	4,4	5,4
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
консервативный	3,6	3,9	1,7	1,0	2,6
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый	9,8	7,8	2,1	3,0	3,3
консервативный	9,8	7,8	0,6	-1,8	3,0
<b>Промышленное производство, %</b>					
базовый	4,1	4,0	2,0	2,4	2,6
консервативный	4,1	4,0	0,4	0,9	1,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, %</b>					
базовый	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
консервативный	5,8	7,1	4,6	3,7	2,2
<b>Реальная заработная плата работников организаций, %</b>					
базовый	8,2	9,2	7,0	5,7	4,1
консервативный	8,2	9,2	5,3	4,6	2,8
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
консервативный	8,0	8,6	6,0	4,8	3,8
<b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый	424,5	427,6	445,0	455,2	476,2
консервативный	424,5	427,6	417,3	418,1	425,2
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый	302,9	294,9	321,9	342,6	357,4
консервативный	302,9	294,9	291,3	299,5	316,1

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

#### 4.3.1. Анализ социально-экономической ситуации в Пензенской области за январь-ноябрь 2024г.<sup>10</sup>

Основные показатели социально-экономического развития Пензенской области за январь-ноябрь 2024 года приведены ниже.

<sup>10</sup>[https://58.rosstat.gov.ru/InformationAnalyticalMaterials\\_2022](https://58.rosstat.gov.ru/InformationAnalyticalMaterials_2022)

## ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

январь – ноябрь 2024 г. в % к январю – ноябрю 2023 г.

ПЕНЗАСТАТ

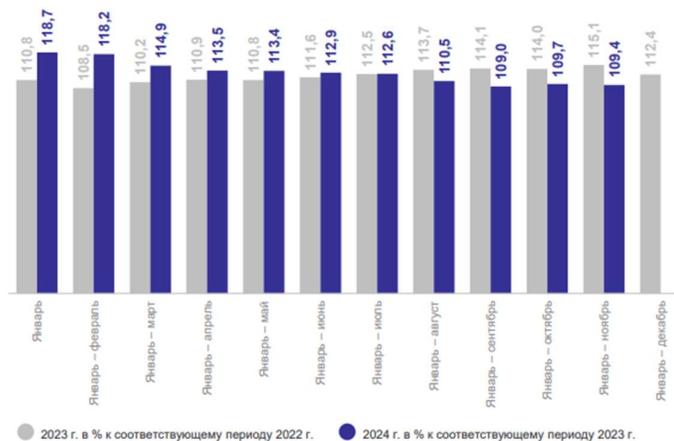
Индекс промышленного производства **109,4**

Добыча полезных ископаемых **91,4**

Обрабатывающие производства **109,9**

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха **106,1**

Водоснабжение; водоотведение, организации сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений **103,7**



## СТРОИТЕЛЬСТВО

январь – ноябрь 2024 г.

ПЕНЗАСТАТ

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

 **60 191,3** млн рублей

Сданы в эксплуатацию

 **3 247** жилых домов

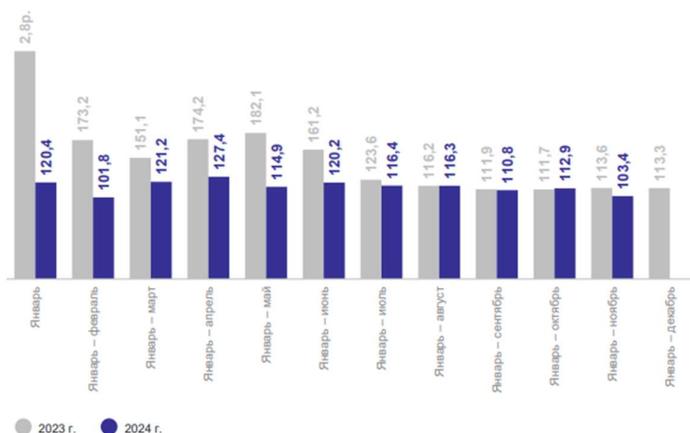
Введено общей площади жилых домов

 **868,5** тыс. кв. м

в т.ч. индивидуальное строительство

 **425,1** тыс. кв. м

Темпы ввода жилья, в % к соответствующему периоду предыдущего года



## ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

январь – ноябрь 2024 г.

ПЕНЗАСТАТ

Оборот розничной торговли

**326 505,3** млн рублей

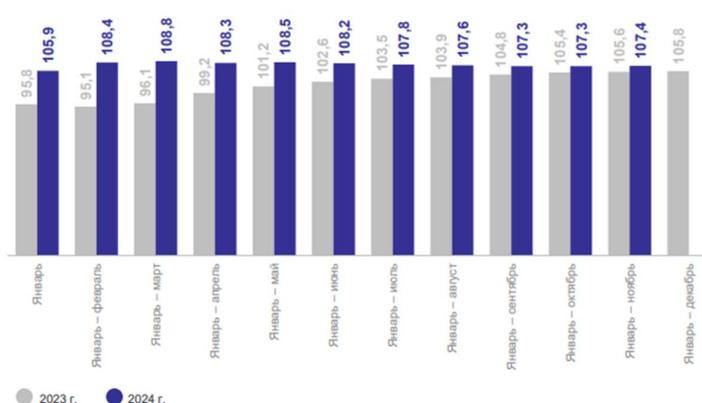
Продовольственные товары

**158 044,2** млн рублей

Непродовольственные товары

**168 461,1** млн рублей

Динамика оборота розничной торговли, в % к соответствующему периоду предыдущего года\*



\*В сопоставимых ценах.

## ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН

в % к предыдущему месяцу

ПЕНЗАСТАТ

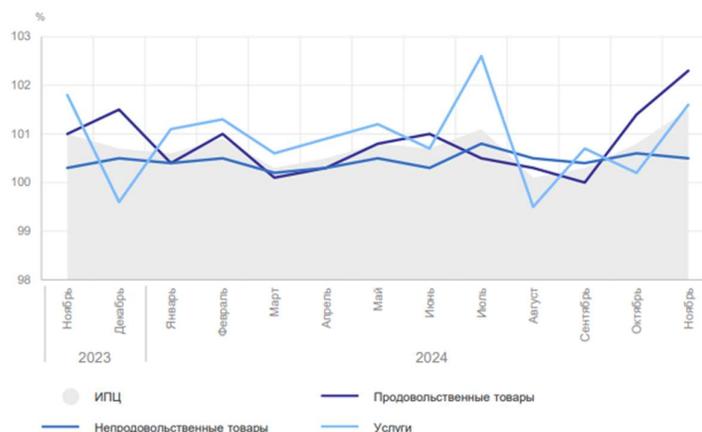
Ноябрь 2024 г. в % к октябрю 2024 г.

**101,5**

**102,3**

**100,5**

**101,6**



## ЧИСЛЕННОСТЬ И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ

ВСЕХ ОРГАНИЗАЦИЙ

январь – октябрь 2024 г.

ПЕНЗАСТАТ

Среднесписочная численность работников без внешних совместителей

**295,1** тыс. человек

на 0,7% больше января – октября 2023 г.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата

**55 441,2** руб.

на 19,8% больше января – октября 2023 г.

Темп роста реальной заработной платы

**111,2%**

Динамика средней заработной платы, в % к соответствующему месяцу предыдущего года



#### **4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

#### **4.5. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации**

Согласно действующему законодательству и сложившимся традициям, государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству и в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

Кроме традиционного учета земель по категориям и угодьям в настоящее время, когда земля может находиться в различных формах собственности, учет осуществляется по категориям и формам собственности.

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским населенным пунктам, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью.

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

Стоимость сельхозземель за последние 10 лет в некоторых регионах России выросла на 300-500%. Причина – высокий интерес инвесторов к растениеводству. И, несмотря на текущую нестабильную ситуацию, эксперты и аграрии полагают, что пашня продолжит оставаться наиболее ликвидным активом.<sup>11</sup>

Только за 2019-2022 гг. цены на сельхозземли в России выросли от 30% до 150% в зависимости от региона, отмечает партнер юридической компании «РКТ» Иван Гулин. Наибольшие темпы роста стоимости земли наблюдаются в центральных регионах страны – Воронежской, Курской, Липецкой, Орловской, Тульской и других областях Черноземья. Причем в южных регионах земли стоят почти столько же, сколько и в центре.

«Так, цены в Краснодарском крае колеблются от 2400 до 3600 условных единиц (у.е.) за гектар, в Ростовской области – от 935 до 2 000 у.е. за гектар. В Ставропольском крае стоимость земли находится на уровне 1065–2000 у.е. за гектар. За те же деньги, а то и дороже, можно купить участок в Курской области – 1335–2000 у.е. за гектар. В Липецкой и Орловской областях цены сложились в районе 1335 у.е. за гектар, в Тульской – 665-1200 у.е. за гектар», – перечисляет эксперт.

Основная причина роста цен на землю – увеличение доходности растениеводства на фоне хорошей урожайности, роста стоимости продукции растениеводства, считает Иван Гулин. В России в 2021 году действительно наблюдалось существенное оживление сделок M&A в сельском хозяйстве и пищевой промышленности. По оценкам экспертов, их объем составил 1 млрд долларов, что втрое больше показателя за 2020-й. В том числе, интерес к нашим сельхозактивам наблюдался со стороны зарубежных покупателей – как суверенных фондов, так и некоторых стратегических инвесторов.

В России темпы роста цен на землю значительно выше, чем в других странах с развитым сельским хозяйством. Например, в США, согласно данным BEFL, стоимость земли, пригодной для растениеводства, с 2012 по 2020 годы росла гораздо более сдержанными темпами: если десять лет назад гектар в среднем стоил 8,3 тыс. долларов, то в 2020 году – 10,1 тыс. долларов, а в августе прошлого года – 10,9 тыс. долларов. В Бразилии стоимость гектара земли, пригодной для растениеводства, выросла с 2012 по 2020 годы с 3,6 тыс. долларов до 5,2 тыс. долларов. Однако стоит упомянуть, что в конце сентября 2015 года бразильская местная валюта сильно упал из-за внутренних политических вызовов в стране, поэтому бразильских реалах подорожание выглядит более существенным – с 7 тыс. до 23,6 тыс. Однако даже такой темп роста цен несколько меньше, чем в ряде регионов России.

---

<sup>11</sup> <https://xn--e1alid.xn--p1ai/journal/publication/370?ysclid=ll9po79pe5244330919>;  
<https://www.befl.ru/upload/iblock/61d/61ddd322468d1cd4f56f38f05780dc76.pdf>

По данным аудиторско-консалтинговой компании BEFL, в некоторых регионах сельхозземли за 2012-2020 годы подорожали в 4-6 раз. В топ-5 по темпам «земельной инфляции» входят:

- Курская область – 500%, максимальная стоимость за гектар за 8 лет выросла с 25 тыс. до 150 тыс. рублей;
- Воронежская область – 370%, с 25 тыс. до 120 тыс. рублей за гектар;
- Орловской области – 372%, с 21,2 тыс. до 100 тыс. рублей за гектар;
- Ростовская область – 361%, с 26 тыс. до 120 тыс. рублей за гектар;
- Липецкая область – 313%, с 21,8 тыс. до 90 тыс. рублей за гектар.

В Краснодарском крае – важнейшей житнице страны – максимальная стоимость гектара земли выросла с 77 тыс. рублей в 2012-м до 200 тыс. рублей в 2020-м. Гендиректор кубанской агрофирмы «Прогресс» Александр Неженец отмечает, что в регионе стоимость и аренды, и покупки сельхозземель выросла примерно на 50% за пай. «Мы обычно покупаем пай – 4,57 га из общедолевой собственности. Как правило, приобретаем их у тех владельцев земли, у которых арендуем участки. При этом берем на себя расходы на оформление, межевание и другие сопутствующие затраты», – поясняет он.

Средняя ставка годовой аренды сельхозземли в России, по итогам 2021 года, составила 15,4 тыс. рублей за гектар, отмечают аналитики BEFL. Стоимость аренды определялась в ходе проведения аукциона, средняя начальная цена за гектар на котором составляла 1,5 тыс. рублей. В итоге стоимость аренды пашни сильно отличалась от региона к региону. Максимальная ставка годовой аренды сроком на десять лет гектара участка с преимущественной долей пашни в прошлом году была зафиксирована в Краснодарском крае – 344,3 тыс. рублей, минимальная, сроком на 49 лет, – в Новосибирской области – 499 рублей.

Несмотря на снижение доходности в растениеводстве, во второй половине 2022-го и первом полугодии 2023 года рынок M&A продолжал быть активным: наблюдалось значительное количество предложений от небольших игроков, за счет чего крупные агрохолдинги смогли увеличить свои земельные банки. Наряду с уходом небольших хозяйств с рынка прошел ряд знаковых сделок крупных агрохолдингов, таких как ГК «РостАгро» (240 тыс. га, поглощен группой «АЕОН»), «Юг Руси» (200 тыс. га, приобретен структурами «Агрокомплекс»), «АФГ Националь» (приобретение прав по обязательствам в целях смены собственника).

Наметилась тенденция входа растениеводческих предприятий в животноводческую отрасль в целях диверсификации деятельности, а также создания альтернатив использования зернового сырья и получения добавленной стоимости производства.

По данным BEFL, в 2022 году цены на земельные активы, в составе которых была значительная доля качественной пашни, возросли, особенно ощутимо – в Центральной России. В 2023 году рост цен стабилизировался. При этом активность рынка земельных активов в первом полугодии 2023 года говорит о том, что сельхозземля не теряет своих позиций привлекательного инвестиционного объекта.

Помимо процесса очевидной консолидации земельных активов средними и крупными игроками рынка идет процесс выкупа земли сельхозназначения юридическими лицами.

**Рис. 4.1 Топ-10 крупнейших частных владельцев сельхозземель (май 2024г.).**

AGROTREND.RU

Топ-10 крупнейших владельцев сельскохозяйственной земли в России  
(май 2024 года по версии BEFL)

Компания	Земельный банк (2024)	Прирост с 2019 г.
«Мираторг»	1221 тыс. га	+22%
«Агрокомплекс им. Н. И. Ткачева»	1126 тыс. га	+74%
«Продимекс»	900 тыс. га	-
«Русагро»	689 тыс. га	-
«ЭкоНива»	632 тыс. га	+25%
«Степь» и RZ Agro	578 тыс. га	+44%
«Био-тон»	550 тыс. га	+36%
Группа «Агроинвест»	451 тыс. га	-
«Авангард-Агро»	444 тыс. га	-
«Сибагро»	411 тыс. га	-

Источник: <https://www.befl.ru/press/detail.php?ID=1404>

Всего в рейтинге присутствуют 77 компаний. 7 из них — новые, а 3 вышли из списка по разным причинам (ГК «Заречное», Агрохолдинг «Равис», ПЗ «Комсомолец»).

- Общий земельный банк — 18,5 млн га (+1,1 млн га к прошлым году).

- Четверть из них — 4,6 млн га принадлежат пяти крупнейшим компаниям.

С мая 2023 года по май 2024 года значительно больше всего земельный банк вырос у компаний:

- «Мираторг» (+116 тыс. га);

- ГК «АСБ» (+103 тыс. га);

- АФГ «Националь» (+98 тыс. га);

- ГК «АРСИБ» (+73 тыс. га);

- «МАПО» (+59 тыс. га);

- «Агросила» (+40 тыс. га);

- «Зерно Жизни» (СИНКО) (+35 тыс. га);

- «Агрохолдинг Талина» (+25 тыс. га);

- «Черкизово» (+25 тыс. га).

В исследовании BEFL говорится, что на 1 января 2023 года площадь земель сельхозназначения составила 379,1 млн га (данные Росреестра). Это примерно на 6% меньше, чем 2005 году.

Доля собственности государства с 2005 года сократилась до 251,5 млн га (-8,8%), доля собственности физических — до 104,1 млн га (-13,8 %), а площадь сельхозземель в собственности юрлиц достигла 23,6 млн га (+371,4 %).

За 17 лет доля собственности юридических лиц в общей площади сельхозземель увеличилась с 1,2% до 6,3%, а в площади сельхозземель в частной собственности — с 4% до 18,5%.

**Выводы:**

Доля сельхозземель, которые находятся в частной собственности под контролем организаций, постепенно растёт. Доля государства снижается. По оценке BEFL, текущем году темпы прироста

агроземель в собственности компаний сохранятся. К концу 2024 года их площадь превысит 25 млн га.

**4.5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

К основным ценообразующим факторам с/х земельных участков можно отнести следующее:

- площадь земельного участка;
- местоположение;
- качество почвы;
- транспортная доступность: выход границ участка к крупным автомагистралям.

Динамика роста цен по конкретным объектам различна и определяется многими параметрами: местоположением, качеством подъездных путей, конфигурацией, юридической чистотой и готовностью документов и т.д.

Дополнительно, Оценщик провел анализ предложения сельскохозяйственных земель по регионам расположения Объектов оценки. Результаты анализа приведены в таблицах ниже.

**Таблица 4.1. Выборка предложений земель сельскохозяйственного назначения (от 10 га и выше) в Пензенской области**

Область/район	Площадь, га	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./га	Источник
Пензенская обл., Земетчинский р-н	<a href="https://www.avito.ru/vadinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_snt_dnp_2340609690?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/vadinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_snt_dnp_2340609690?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	467	13 076 000	28 000
Пензенская обл., Малосердобинский р-н	<a href="https://www.avito.ru/malaya_serdoba/zemelnye_uchastki/uchastok_109_ga_snt_dnp_4187283472?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/malaya_serdoba/zemelnye_uchastki/uchastok_109_ga_snt_dnp_4187283472?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	11	410 000	37 615
Пензенская область, Каменский район	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_3461303670?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_3461303670?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	13	550 000	42 308
Пензенская обл., Спасский р-н	<a href="https://www.avito.ru/spassk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3825665257?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/spassk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3825665257?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	16	800 000	50 000
Пензенская обл., Шемьшейский р-н	<a href="https://www.avito.ru/shemyshyeyka/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_3374340182?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/shemyshyeyka/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_3374340182?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	22	880 000	40 000
Пензенская обл., Шемьшейский р-н	<a href="https://www.avito.ru/lopatino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_4460913762?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/lopatino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_4460913762?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	40	1 800 000	45 000
Пензенская обл, р-н Мокшанский	<a href="https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-124-8-ga-v-mokshanskom-rayone-penzenskoy-obl-1397315.htm">https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-124-8-ga-v-mokshanskom-rayone-penzenskoy-obl-1397315.htm</a>	125	4 992 000	40 000
Пензенская обл, р-н Никольский	<a href="https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-754-7-ga-v-nikolskom-rayone-penzenskoy-obl-1518308.htm">https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-754-7-ga-v-nikolskom-rayone-penzenskoy-obl-1518308.htm</a>	755	30 188 000	40 000
Пензенская обл, р-н Сосновоборский	<a href="https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-1609-6ga-v-sosnovoborskom-rayone-penzenskoy-1396727.htm">https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-1609-6ga-v-sosnovoborskom-rayone-penzenskoy-1396727.htm</a>	1 610	64 384 000	40 000
Пензенская обл., Городищенский р-н	<a href="https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_11888_ga_snt_dnp_2179903591?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_11888_ga_snt_dnp_2179903591?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	11 888	416 080 000	35 000
Пензенская обл, р-н Пачелмский	<a href="https://agroserver.ru/b/zemelnye-uchastki-65-5ga-v-pachelmskom-rayone-penzenskoy-obla-1493338.htm">https://agroserver.ru/b/zemelnye-uchastki-65-5ga-v-pachelmskom-rayone-penzenskoy-obla-1493338.htm</a>	66	3 275 000	50 000
Пензенская обл, р-н Камешкирский	<a href="https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-492-1-ga-v-kameshkirskom-rayone-penzenskoy-o-1397314.htm">https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-492-1-ga-v-kameshkirskom-rayone-penzenskoy-o-1397314.htm</a>	492	24 605 000	50 000

Область/район	Площадь, га	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./га	Источник
Пензенская обл., Шемьшейский р-н	<a href="https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_395_ga_snt_dnp_3788811288?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_395_ga_snt_dnp_3788811288?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	395	29 625 000	75 000
Пензенская обл., Белинский р-н	<a href="https://www.avito.ru/belinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_371_ga_snt_dnp_2093934720">https://www.avito.ru/belinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_371_ga_snt_dnp_2093934720</a>	37	2 750 000	74 124
Пензенская обл., Спасский р-н	<a href="https://www.avito.ru/spassk/zemelnye_uchastki/uchastok_312_ga_snt_dnp_578656026">https://www.avito.ru/spassk/zemelnye_uchastki/uchastok_312_ga_snt_dnp_578656026</a>	31	1 762 800	56 500
<b>Среднее значение:</b>				<b>46 903</b>
<b>Минимальное значение:</b>				<b>28 000</b>
<b>Максимальное значение:</b>				<b>75 000</b>

*Источник: данные открытых источников, расчет Оценщика.*

*Таким образом, средняя цена предложения 1 га земельного участка сельскохозяйственного назначения составляет 47 тыс. руб./га, при этом цена предложения характеризуется достаточно широким диапазоном от 28 до 75 тыс. руб./га.*

## **5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

В целях определения справедливой стоимости объекта недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж, который предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения сопоставимых объектов.

Для выявления сопоставимых объектов с аналогичными оцениваемым объектам характеристиками исследовались информационные базы данных по предложениям земельных участков по региону расположения Объектов оценки. Для данного исследования использовались открытые источники информации различных баз данных, а именно интернет-порталы <https://agroservers.ru>, <https://www.avito.ru/> и др.

Далее, среди выявленных сопоставимых объектов, определялись объекты, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее близкими по своим характеристикам к оцениваемому объекту и именно эти объекты использовались в качестве объектов-аналогов. Для определенных таким образом объектов-аналогов, посредством прямого обзвона, был осуществлен сбор актуальной и значимой информации, которая оказывает существенное влияние на цену продажи: площадь, местоположение, передаваемые права, назначение и вид разрешенного использования и т.п.

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

### **Выбор объектов-аналогов**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывал следующее: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта Оценщик руководствовался следующими критериями:

- дата публикации - были выбраны объекты с датами публикации, наиболее близкими к дате оценки,
- площадь объектов оценки – были применены корректировки на площадь (масштаб).
- назначение объектов – были выбраны объекты, относящиеся к земельным участкам сельскохозяйственного назначения;
- местоположение – для целей настоящих расчетов объекты-аналоги были сгруппированы в соответствии с расположением на территории тех же субъектов РФ, что и Объекты оценки.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков Российской Федерации, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения 1 га объекта-аналога, выраженная в

рублях. При этом стоимость предложения не облагается НДС, соответственно результат не облагается НДС<sup>12</sup>.

Описание и корректировка выбранных аналогов с целью достижения большей сопоставимости с оцениваемым объектом и выведение итоговой величины цены продажи 1 га земельного участка представлено в Таблице №5.1. Удельная справедливая стоимость рассчитывалась для земельных участков сельскохозяйственного назначения, площадью от 30 до 100 га.

---

<sup>12</sup> В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки НДС не облагается.

**Таблица 5.1. Расчет удельной стоимости 1 га земельного участка сельскохозяйственного назначения, расположенного в Пензенской области, в рамках сравнительного подхода**

Показатель	Описание объекта оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	Пензенская область	Пензенская обл., Шемышейский р-н	Пензенская обл, р-н Никольский	Пензенская обл, р-н Сосновоборский	Пензенская обл., Городищенский р-н	Пензенская обл, р-н Камешкирский
Функциональное назначение	Земельный участок.	Земельный участок.	Земельный участок.	Земельный участок.	Земельный участок.	Земельный участок.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения.	Земли сельскохозяйственного назначения.	Земли сельскохозяйственного назначения.	Земли сельскохозяйственного назначения.	Земли сельскохозяйственного назначения.	Земли сельскохозяйственного назначения.
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Площадь, га.	от 30 до 100	40,00	754,70	1 609,60	11 888,00	492,10
Стоимость, всего, руб.		1 800 000	30 188 000	64 384 000	416 080 000	24 605 000
Стоимость за 1 га., руб.		45 000	40 000	40 000	35 000	50 000
Описание	Земельный участок для сельскохозяйственного производства	продаётся под сельхоз назначение	Продается земельный массив 754,7 га в Никольском районе Пензенской области. Продажа от собственника, без посредников.	Продается земельный массив 1609,6га в Сосновоборском районе Пензенской обл. Продажа от собственника.	Продается земельный массив 11888 га в Городищенском районе Пензенской обл. Стоимость 35000руб./га. Возможна покупка отдельных участков. Продажа от собственника, без посредников.  Группа компаний «Русское поле»- это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации.	Продается земельный массив 492,1 га в Камешкирском районе Пензенской области.  Продажа от собственника, без посредников.
Источник		<a href="https://www.avito.ru/lopatino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_4460913762">https://www.avito.ru/lopatino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_4460913762</a>	<a href="https://agrosriver.ru/b/zemelnyy-massiv-754-7-ga-v-nikolskom-rayone-penzenskoy-obl-1518308.htm">https://agrosriver.ru/b/zemelnyy-massiv-754-7-ga-v-nikolskom-rayone-penzenskoy-obl-1518308.htm</a>	<a href="https://agrosriver.ru/b/zemelnyy-massiv-1609-6ga-v-sosnovoborskom-rayone-penzenskoy-1396727.htm">https://agrosriver.ru/b/zemelnyy-massiv-1609-6ga-v-sosnovoborskom-rayone-penzenskoy-1396727.htm</a>	<a href="https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_11888_ga_snt_dnp_2179903591">https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_11888_ga_snt_dnp_2179903591</a>	<a href="https://agrosriver.ru/b/zemelnyy-massiv-492-1-ga-v-kameshkirskom-rayone-penzenskoy-o-1397314.htm">https://agrosriver.ru/b/zemelnyy-massiv-492-1-ga-v-kameshkirskom-rayone-penzenskoy-o-1397314.htm</a>

Показатель	Описание объекта оценки	Аналог 6	Аналог 7
Месторасположение	Пензенская область	Пензенская обл., Белинский р-н	Пензенская обл., Спасский р-н
Функциональное назначение	Земельный участок.	Земельный участок.	Земельный участок.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения.	Земли сельскохозяйственного назначения.	Земли сельскохозяйственного назначения.
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Площадь, га.	от 30 до 100	37,10	31,20
Стоимость, всего, руб.		2 750 000	1 762 800
Стоимость за 1 га., руб.		74 124	56 500
Описание	Земельный участок для сельскохозяйственного производства	Продаю 37,1 га плодородной земли сельхозназначения (серые лесные почвы). Земля обрабатывается, хорошие подъездные пути, рядом есть водоём. Собственник. Оперативный показ. ВНИМАНИЕ! Цена ниже кадастровой стоимости!	Могу продать - 31,2 Га высококачественного чернозема вдоль берега реки(можно сделать орошаемыми) Село Устье.
Источник		<a href="https://www.avito.ru/belinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_371_ga_snt_dnp_2093934720">https://www.avito.ru/belinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_371_ga_snt_dnp_2093934720</a>	<a href="https://www.avito.ru/spassk/zemelnye_uchastki/uchastok_312_ga_snt_dnp_578656026">https://www.avito.ru/spassk/zemelnye_uchastki/uchastok_312_ga_snt_dnp_578656026</a>

Показатель	Описание объекта оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Площадь, га.	от 30 до 100	40,00	754,70	1 609,60	11 888,00	492,10	37,10	31,20
Стоимость, всего, руб.		1 800 000	30 188 000	64 384 000	416 080 000	24 605 000	2 750 000	1 762 800
Стоимость за 1 га., руб.		45 000	40 000	40 000	35 000	50 000	74 124	56 500
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./га		45 000	40 000	40 000	35 000	50 000	74 124	56 500
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./га		45 000	40 000	40 000	35 000	50 000	74 124	56 500

Показатель	Описание объекта оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./га		38 700	34 400	34 400	30 100	43 000	63 747	48 590
Корректировка на масштаб, %		0,00%	12,00%	24,00%	24,00%	12,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./га		38 700	38 528	42 656	37 324	48 160	63 747	48 590
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства							
Корректировка на вид разрешенного использования, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Цена объекта-аналога после корректировки, руб./га</b>		<b>38 700</b>	<b>38 528</b>	<b>42 656</b>	<b>37 324</b>	<b>48 160</b>	<b>63 747</b>	<b>48 590</b>
<i>Сумма абсолютных корректировок</i>		<i>6 300</i>	<i>9 728</i>	<i>13 856</i>	<i>12 124</i>	<i>12 160</i>	<i>10 377</i>	<i>7 910</i>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>20,50%</b>							
<b>Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю</b>		0,77	0,65	0,55	0,55	0,65	0,77	0,77
Вес	100,00%	16,35%	13,75%	11,72%	11,72%	13,75%	16,35%	16,35%
Вклад в стоимость аналога, рублей		6 328	5 297	5 000	4 375	6 622	10 424	7 945
<b>Средневзвешенное значение, руб./га</b>		<b>45 992</b>						

Источник: расчеты Оценщика

### **Описание используемых корректировок – при определении справедливой стоимости земельного участка**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. масштаб;
5. назначение (вид разрешенного использования).

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на земельный участок. Объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, корректировка по данному фактору не требуется.

#### **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

В текущих экономических условиях в России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Ассоциации СтатРиэлт<sup>13</sup> для земельных участков сельскохозяйственного назначения в среднем по РФ и составил **-14%**.

Принт-скрин источника:

---

<sup>13</sup> <https://statielt.ru/>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statriel:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,95	0,91	0,92	0,91	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру округа, плодородности почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,68	0,94	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,97	0,92	0,94	0,93	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Источник: <https://statriel.ru>

Корректировка на масштаб

Размер корректировки на масштаб производился на основании аналитических данных о диапазонах изменения цены предложения для объектов земельные участки «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л. А., таблица 34.

Принт-скрин источника:

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 34. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га	аналог				
	<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
<10	1,00	1,13	1,22	1,38	1,52
10-30	0,89	1,00	1,08	1,22	1,35
30-100	0,82	0,92	1,00	1,12	1,24
100-1000	0,73	0,82	0,89	1,00	1,11
≥1000	0,66	0,74	0,80	0,90	1,00

Корректировка на назначение объекта

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой земельные участки сельскохозяйственного назначения, таким образом корректировка на назначение участка не требуется.

**Величины корректировок, применяемых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в Таблицах №№5.1-5.2.**

### Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$P_i^a$  - первоначальная цена предложения  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$  - общая сумма корректировок по модулю для  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$k$  - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$  - справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

$P_i^c$  - скорректированная стоимость  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

### **Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов:**

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

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

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

**В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации 20,50% <33%.**

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

Далее, стоимость права собственности рассчитывалась как произведение средневзвешенной стоимости 1 га, определенной в рамках метода сравнения продаж на площадь каждого земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, при этом для каждого земельного участка вводилась корректировка на масштаб относительно удельной величины, полученной в рамках расчета (удельная справедливая стоимость рассчитывалась для земельных участков сельскохозяйственного назначения, площадью от 30 до 100 га).

Размер корректировки на масштаб производился на основании аналитических данных о диапазонах изменения цены предложения для объектов земельные участки «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л. А., таблица 34.

Принт-скрин источника:

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 34. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,22	1,38	1,52
	10-30	0,89	1,00	1,08	1,22	1,35
	30-100	0,82	0,92	1,00	1,12	1,24
	100-1000	0,73	0,82	0,89	1,00	1,11
	≥1000	0,66	0,74	0,80	0,90	1,00

Расчет справедливой стоимости земельных участков пообъектно приведен в Таблице №5.2 настоящего Отчета.

**Таблица 5.2. Расчет справедливой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения пообъектно в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)**

№	Регион	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Площадь, га	Базовая стоимость, руб./га	Поправка на масштаб	Стоимость, руб./га с учетом поправки на масштаб	Справедливая стоимость, руб. НДС не облагается
1	Пензенская область	58:03:4001005:192	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 68 000 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:4001005:192.	6,80	45 992	1,22	56 111	382 000
2	Пензенская область	58:03:0000000:1110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 18 397 774 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:0000000:1110	1 839,78	45 992	0,80	36 794	67 692 000
			<b>Итого:</b>	<b>1 846,58</b>				<b>68 074 000</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

**Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила (НДС не облагается)<sup>14</sup>:**

**68 074 000 (Шестьдесят восемь миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей.**

---

<sup>14</sup> В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки НДС не облагается.

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения справедливой стоимости Объекта оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

**Затратный подход.** В соответствии с разделом IV Распоряжения от 06.03.2002 №568-р Министерства имущественных отношений РФ для оценки земельных участков затратный подход не используется. Соответственно, Оценщик не применял данный подход.

**Сравнительный подход.** Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог. Преимущество данного подхода заключается в учете реакции продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Недостатки подхода проявляются в случае, если соответствующий рынок недостаточно развит, и найти идентичные объекты не представляется возможным.

**Доходный подход.** Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом оценки, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованной величины денежного потока, а также степени его волатильности. В рамках настоящего Отчета методы доходного подхода обоснованно не применялись (см. раздел 3.1.3 настоящего Отчета).

В данном Отчете согласование результатов не требуется, т.к. Оценщик применил только сравнительный подход к оценке (см. раздел 3.5. настоящего Отчета).

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается)<sup>15</sup>:

**68 074 000 (Шестьдесят восемь миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей.**

Итоговая справедливая стоимость представлена в таблице №7.1 настоящего Отчета.

---

<sup>15</sup> В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки НДС не облагается.

## **7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая справедливая стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет (НДС не облагается)<sup>16</sup>:

**68 074 000 (Шестьдесят восемь миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей.**

Итоговая справедливая стоимость представлена в таблице ниже.

---

<sup>16</sup> В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки НДС не облагается.

**Таблица 7.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки (НДС не облагается)**

№	Регион	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Район	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб. НДС не облагается (по состоянию на 15.01.2025)
1	Пензенская область	58:03:4001005:192	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 68 000 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:4001005:192.	Бековский	68 000	382 000
2	Пензенская область	58:03:0000000:1110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 18 397 774 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, с.п. Мошковский сельсовет. Кадастровый номер: 58:03:0000000:1110	Бековский	18 397 774	67 692 000
			<b>Итого:</b>		<b>18 465 774</b>	<b>68 074 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться справедливая стоимость.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



**ИНГОССТРАХ**



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-118783/24 от «23» июля 2024**

Россия, г. Москва

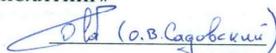
<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»</b> Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112 E-mail: info@regalconsulting.ru Тел.: +7(495)647-07-28
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	<b>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>3.1. С «20» августа 2024 года по «19» августа 2025 года</b> , обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. <b>3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.</b>
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	<b>4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</b> <b>4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.</b> <b>4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.</b>
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>20.08.2024 г.</b> <b>5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.</b>
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	<b>6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 20.08.2015 г.</b>
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).</b> Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</b> <b>8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.</b>

- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
- 13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:





**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:





**ИНГОСТРАХ**



**ДОГОВОР**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-118782/24**

«23» июля 2024

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович  
Паспортные данные: 5003 410943, ОВД Советского района города Новосибирска, дата выдачи 30.08.2002  
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 52, кв. 114  
E-mail: o.sadovskii@gmail.com, Тел.: +7(903)538-00-16
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
E-mail: prof-msk@ingos.ru; Тел.: +7(499)973-92-03
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2024 года по «19» августа 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.08.2024 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.  
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



Н.Б. Луякова

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042745-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » августа 20 27 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042757-2

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » августа 20 27 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038662-3

« 13 » июня 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24г. № 353

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » июня 20 27 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

### Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения сравнительного подхода

#### Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main price is 1,800,000 RUB. The plot area is 4000 sq.m. The location is in the Penza region, Shemyshskiy district, Boritino settlement, Lesnaya street, 21. The listing includes a mortgage calculator and a contact form. The mortgage calculator shows a house cost of 3,000,000 RUB, an initial payment of 1,440,000 RUB, and a 20-year term. The contact form has fields for name, phone, and email, and a 'Send' button.

#### Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the Agroservis website. The main price is 40,000 RUB per hectare. The plot area is 754.7 hectares. The location is in the Nizhnyonikolskiy district, Penza region. The listing includes contact information for the seller, a phone number (+7 927 698-56-32), and a website (www.gkrusskoepole.ru). The listing also includes a list of similar land plots for sale.

### Объект-аналог №3

АГРОСЕРВИС

поиск товаров и услуг... **НАЙТИ**

например, картофель

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА РАБОТА В АПК КАТАЛОГ АГРО TOP Личный кабинет еще

Земельный массив 1609,6га в Сосновоборском районе Пензенской обл

цена: 40 000 руб / Га

ООО "РУССКОЕ ПОЛЕ" доставка в Пенза, Пензенская обл., Россия Проверить поставщика +7 (927) 698-56-32 Отправить сообщение www.gkrusskoepole.ru Товары продавца

Продается земельный массив 1609,6га в Сосновоборском районе Пензенской обл. Продажа от собственника.

сегодня в 20:01:05 Добавить в избранное Пожаловаться на объявление

Цены на земельные участки с/х назначения в Москве ( 94 )  
Цены на земельные участки с/х назначения, поставщики ( 1082 +621 )  
Спрос на земельные участки с/х назначения, покупатели ( 142 +66 )

АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Земельный массив 11888 га в Городищенском районе Пензенской обл - 40 000 руб / Га
- Земельный массив 210,58 га в Кузнецком районе Пензенской обл - 60 000 руб / Га

Земельный массив 11250 га цена: 23 000 руб / Га

Земельный массив 5000 га цена: 2 700 руб / сотка

Земельный участок сельскохозяйственного назначения 600 Га в Аб... цена: 600 000 руб / Га

Земельный участок сельскохозяйственного назначения 235 га в Гу... цена: 80 000 руб / Га

Земельный массив 14200 Га в Козьмодемьянском уезде цена: договорная

СРОЧНО, Земельный участок 187 га Калининский район цена: 7 000 000 руб / 187 Га

### Объект-аналог №4

405 302 054 Р  
341 Р за сотку

РЯДОМ С МЕТРО

**Об участке**  
Площадь: 1188800 сот. Расстояние до центра города: 6 км

**Расположение**  
Пензенская обл., Городищенский р-н [Показать карту](#)

**Описание**  
Продается земельный массив 11888 га в Городищенском районе Пензенской обл. Стоимость 35000руб.га. Возможна покупка отдельных участков. Продажа от собственника, без посредников.  
Группа компаний «Русское поле» - это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации.

№ 2179903591 · 20 декабря 2024 · 7114 просмотров (+11 сегодня) [Пожаловаться](#)

**ГК Русское поле**  
Агентство **РЕКВИЗИТЫ ПРОВЕРЕНЫ**

[Показать телефон](#)  
8 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо

## Объект-аналог №5

https://agroservis.ru/b/zemelnyy-massiv-492-1-ga-v-kameshirskom-rayone-penzenskoj-oblasti-1397314.htm

АГРОСЕРВИС.ru

поиск товаров и услуг... **НАЙТИ**

например, картофель

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА РАБОТА В АПК КАТАЛОГ АГРО ТОВАРОВ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЕ

Главная > Товары и услуги > Земельные участки с/х назначения > Земельный массив 492,1 га в Камешкирском районе Пензенской области > Разместить объявление

### Земельный массив 492,1 га в Камешкирском районе Пензенской области

цена: 50 000 руб / Га

ООО "РУССКОЕ ПОЛЕ" <

доставка в Пенза, Пензенская обл., Россия

Проверить поставщика

+7 (927) 698-56-32 Отправить сообщение

www.russkoepole.ru Товары продавца >

Продается земельный массив 492,1 га в Камешкирском районе Пензенской области. Продажа от собственника, без посредников.

сегодня в 20:01:05 Добавить в избранное Пожаловаться на объявление

- Цены на земельные участки с/х назначения в Москве ( 94 )
- Цены на земельные участки с/х назначения, поставщики ( 1082 +621 )
- Спрос на земельные участки с/х назначения, покупатели ( 142 +66 )

АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Земельный массив 754,7 га в Никольском районе Пензенской области -40 000 руб / Га
- Земельный массив 1029,7га в Шемышейском районе Пензенской области

Продажи земельные участки 930 Га в Лукинском рай., цена: договорная

Продается земельный участок 5,68 Га в Искитинском., цена: 1 750 руб / сотка

Земельный участок 11,1914 Га в Аеро, Камшино Бал., цена: 33 600 000 руб / участок

Земельный участок 4,5451 Га в районе Аеро, Волно., цена: 3 950 000 руб / участок

Земельный участок 11,8 Га вблизи Аеро, Толстозово., цена: 23 600 000 руб / участок

Земельный участок

## Объект-аналог №6

https://www.avito.ru/belinskiy/zemelynye\_uchastki/uchastok\_371\_ga\_snt\_dnp\_2093934720?context=H4siAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiIsb2...

2 750 000 ₽

761 ₽ за сотку

В ипотеку от 28 604 ₽/мес. [Посмотреть схему](#)

Показать телефон 8 931 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Бутик Авторской Кухни Частное лицо На Avito с ноября 2017 Документы проверены

10 объявлений пользователя Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 3710 сот. Расстояние до центра города: 9 км

### Расположение

Пензенская обл., Белинский р-н, д. Кузьминовка [Показать карту](#)

### Описание

Продаю 37,1 га плодородной земли сельхозназначения (серые лесные почвы). Земля обрабатывается, хорошие подъездные пути, рядом есть водоем. Собственник. Оперативный показ. ВНИМАНИЕ! Цена ниже кадастровой стоимости!

### Рассчитайте ипотеку прямо на Avito

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка 2 750 000 ₽

Стоимость дома 3 000 000 ₽

## Объект-аналог №7

https://www.avito.ru/spassk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_312\_ga\_snt\_dnp\_578656026?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiIsb2Nhb...



**1762 800 Р**  
565 Р за сотку  
В ипотеку от 23 693 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Об участке**  
Площадь: 3120 сот.      Расстояние до центра города: 8 км

**Расположение**  
Пензенская обл., Спасский р-н      [Показать карту](#)

**Описание**  
Могут продать - 31,2 Га высококачественного чернозема вдоль берега реки (можно сделать орошаемыми)  
Село Устье.

**Расчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья      От платежа

**Стоимость участка**      **Стоимость дома**  
1762 800 Р      3 000 000 Р  
100 тыс.Р      50 млн.Р      500 тыс.Р      100 млн.Р

**Первоначальный взнос**      **Срок кредита**  
1 428 840 Р      30%      20 лет  
10%      90%      5      10      15      20      25      30

4 программы от банков

Семейная >      Для IT >      Базовая >  
Платеж от ...      Платеж от ...      Платеж от ...

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Есть продажи?      Торгуемstens?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Экоклад: -17% кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

2025      ЗУ\_ср\_20012025      Снимки экрана      Участок 31,2 га (С...      Расчет\_ЗУ\_СХ\_200...      Недвижимость\_ан...      20:26      17.01.2025



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
15.01.2025г.		
Кадастровый номер:		58:03:0000000:1110
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финан-Капитальные вложения"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 58:03:0000000:1110-58/069/2025-1 15.01.2025 13:54:53
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.01.2025 13:54:53
	номер государственной регистрации:	58:03:0000000:1110-58/069/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.01.2006 по 30.12.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241, ОГРН: 1027725006638
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании, выдан 06.09.2018 Документ нотариально удостоверен: 06.09.2018 нотариус города Москвы Н. Н. Миллер 77/374-н/77-2018-7-429 правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости, выдан 26.01.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00910803141A0238459771E25798E2B50  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025

Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
15.01.2025г.		
Кадастровый номер:		58:03:0000000:1110
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00910803141A0238459771E25798E2B50  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области  
Исполнительное отделение органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.01.2025г.			
Кадастровый номер:	58:03:4001005:192		
Номер кадастрового квартала:	58:03:4001005		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Пензенская область, м.р-н Бековский, с.п. Мошковский сельсовет		
Площадь, м2:	68000 +/- 2282		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Дербина Алёна Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО Управляющая компания "Навигатор" Д.У. "Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Капитальные вложения", 7725206241		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 80919483161A023864997F1E25798E1B50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.01.2025г.			
Кадастровый номер:	58:03:4001005:192		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финан-Капитальные вложения"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 58:03:4001005:192-58/069/2025-1 15.01.2025 13:54:53
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.01.2025 13:54:53
	номер государственной регистрации:		58:03:4001005:192-58/069/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.01.2006 по 30.12.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241, ОГРН: 1027725006638
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании, выдан 06.09.2018 Документ нотариально удостоверен: 06.09.2018 нотариус города Москвы Н. Н. Миллер 77/374-н/77-2018-7-429
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости, выдан 26.01.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 80919483161A023864997F1E25798E1B50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 3

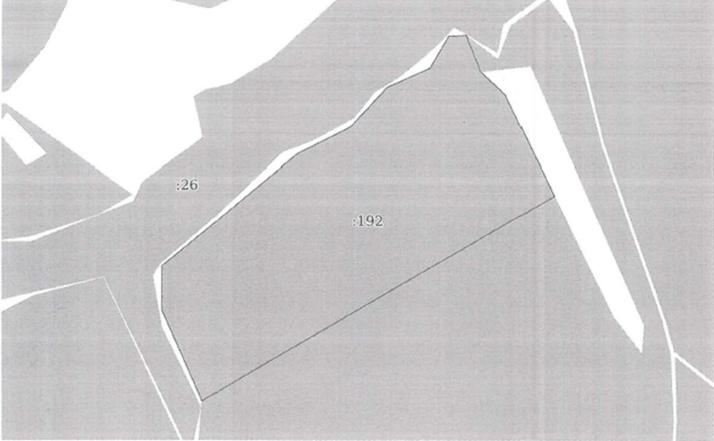
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.01.2025г.			
Кадастровый номер:		58:03:4001005:192	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009104DC181A023864997F1E25798E3850                  Выдан: 06. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен до: 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.01.2025г.			
Кадастровый номер:		58:03:4001005:192	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000		Условные обозначения:	
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009104DC181A023864997F1E25798E3850                  Выдан: 06. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен до: 02.08.2024 по 26.10.2025</small>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

<b>ВЫПУСКА</b> Государственное автономное учреждение Пензенской области "Информационный центр предоставления государственных и муниципальных услуг"	
440339 Пензенская обл.	ИПД-001/2024-3118322
28.01.2025 14:17 (дата)	(номер)
Вручил специалист (должность)	Казанова А. Н. (Ф.И.О.)
<b>СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЛИСИ</b>	
44084277ВС24541150А3В8С70ЕА0	с 03.04.2024 16:21:30 по 27.06.2025 16:21:30
(серийный номер)	(период действия)
Подполковник Ольга Александровна (подпись)	
<b>ВЕДОМСТВО</b> ФГИС ЕПРН (наименование информационной системы)	