

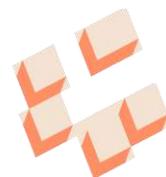
Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Своя земля – рентный», правила доверительного управления № 1438 - 94156151 зарегистрированы ФСФР России 26.05.2009г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России 26.06.2014г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 105094, г. Москва, ул. Золотая, дом 11, помещение 5Б11. Телефон ООО «УК «ТДУ»: (495) 357-22-36, сайт <http://www.uktdu.ru/>, e-mail: info@uktdu.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.



ОТЧЕТ № 011/22

об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

ДАТА ОЦЕНКИ: 11.01.2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 11.01.2022 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный
«Своя земля – рентный».

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	9
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
6.1.	Допущения	14
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	15
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	17
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	17
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	17
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	28
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	33
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	35
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	42
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	44
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	46
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	51

11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД.....	55
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	56
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	58
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	59
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	69
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	70
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	71
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
	1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	72
	2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	72
	3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	72
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	73
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	79
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	81

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/22 от 11.01.2022 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости право собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:52917	Не применялся	Не применялся	6 282 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:52918	Не применялся	Не применялся	7 503 000

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки округленно составляет:

13 785 000 (Тринадцать миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0000000:52917	732 773	6 282 000
2	50:29:0000000:52918	875 285	7 503 000

Оценщик, член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков»

 Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»





Берг Е. В.

1.6. Вид ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 01/22 от 11.01.2022 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

¹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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 (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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.

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.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете.

Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» - 50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче

актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую

можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	11.01.2022 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	11.01.2022 г. – 11.01.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

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

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

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул. Золотая, д. 11, помещ. 561
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618..
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90022/21 от 21.01.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	13
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90020/21 от 21.01.2021 г., период страхования: с 04 февраля 2021 г. по 03 февраля 2022 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

- 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.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- 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.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года N 217н.

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.4 Стандарты.

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
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

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.</p>
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	<p>Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным</p>

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	<p>В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;</p> <p>Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;</p> <p>Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p>

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997:

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет стоимости будущих денежных потоков

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
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.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые исходные данные	рынок Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

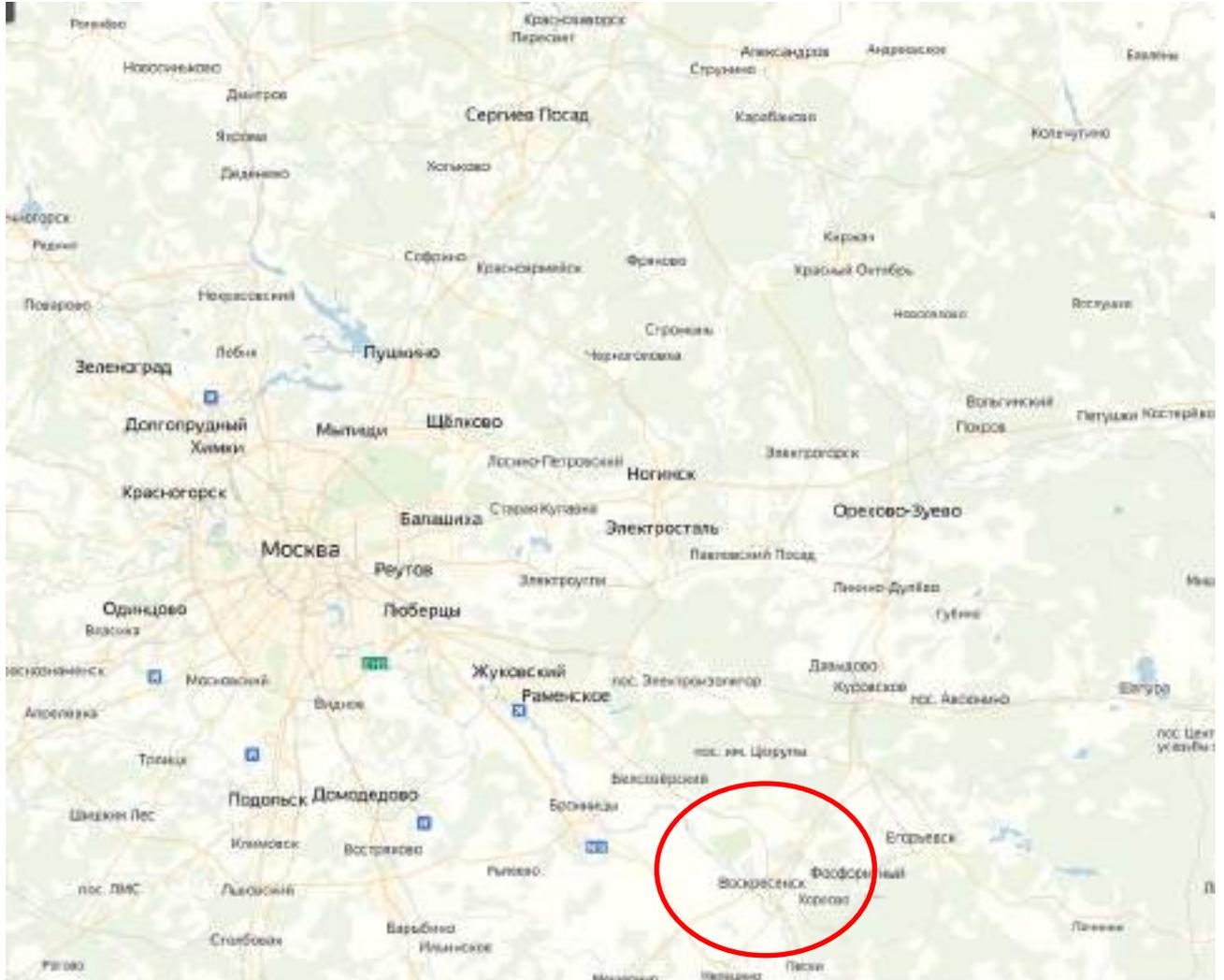
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0000000:52917	732 773
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0000000:52918	875 285

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



Источник: Яндекс карты² (<https://yandex.ru/maps>)

Воскресёнский район — упразднённые административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области Российской Федерации.

Административный центр — город Воскресенск.

4 мая 2019 года Воскресенский муниципальный район был упразднён, а все входившие в него городские и сельские поселения объединены в новое единое муниципальное образование — городской округ Воскресенск.

28 июня 2019 года Воскресенский район как административно-территориальная единица области упразднён, а вместо него образована новая административно-территориальная единица — город областного подчинения Воскресенск с административной территорией.

Район расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на западе и северо-западе с Раменским районом, на северо-востоке с городским округом Ликино-Дулёво, на востоке с

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

городским округом Егорьевск, на юге с Коломенским городским округом и на юге-западе с городским округом Ступино Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.

Площадь района составляет 812,48 км², из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км², а лесные — 280 км².

По территории Воскресенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Москвы. Москва-река делит территорию района на две части — левобережную (Мещерская низменность) и правобережную (Москворецко-Окская равнина), имеет правым притоком реку Отра и левыми притоками реки Нерскую, Медведку и Семиславку. Густота речной сети равна 0,21 км². Озёрность территории составляет 0,4 %. Общая площадь водного зеркала разного происхождения равна 3,4 кв.км. Наиболее крупные озёра района — Срамное, Круглое, Белое, Лебединое. Заболоченность территории составляет 2,2 %. Общая площадь болот 1,74 тыс. га. Наивысшая точка района — 128 м — расположена на границе с Егорьевским районом.

Территория Воскресенского района расположена в поясе умеренно континентального климата, типичного для южной группы районов Московской области. Сезонность проявляется достаточно чётко. Средняя температура января -10 °С, а июля +18 °С. Среднегодовая температура воздуха положительная (+4 °С). Среднегодовое количество осадков — 500 мм. Годовой баланс влаги — положительный.

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

По структуре почвенного покрова выделяют подрайоны, отличающиеся особенностями рельефа и распределением почвообразующих пород.

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию, почвы Московской области можно отнести к дерново-подзолистым и болотно-подзолистым типам почв.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодьями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения

Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках³

Показатель	Параметры	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca ²⁺ , Mg ²⁺), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13	15 – 16
	5,0 – 6,2	5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5

³ Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушкинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55
* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)		

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Площадь с/х угодий, тыс. га	Сумма температур >10 С	Агроклиматический потенциал	Гумус, ц из 1 т навоза
1	1	933	1900-1975	7	0,5
2	1, 2	265,2	2000 - 2100	7,2	0,5
3	2, 3	123,9	2125 - 2175	7,3	0,5

Таблица 8.2-4 Структура посевов

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Структура посевов, %						
		Зерновые		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Лён-долгунец	Сахарная свекла
Озимая пшеница	Ячмень							
1	1	25	25	3,7	35,1	10	1,2	
2	1, 2	25	25	3,7	36,3	10		
3	2, 3	25	25	3,7	33	10		3,3

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельного участка

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Воскресенский район
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское/Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	72 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)

Характеристика	Показатель
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельные участки сдаются в аренду, договора аренды и дополнительные соглашения, в которых изложены условия арендных договоров, представлены в Приложении 3.

Сведения об имущественных правах на земельные участки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Количественные и качественные характеристики, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. Оценщиком не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. Оценщиком не выявлены.

Балансовая стоимость: справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются внеоперационными неспециализированными активами.

8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в приложении к настоящему отчёту.

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер
1.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.07.2018г.	50:29:0000000:52917
2.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.07.2018г.	50:29:0000000:52918

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса⁴.

Основные экономические показатели России

(данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2020 г.		Янв-июнь 2021
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,8
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1 янв-сент

		2020г.	Янв-сент 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
	Индекс промышленного производства	-1,7	+4,7
	Производство сельского хозяйства	+1,5	-4,3
	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+6,0
	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
	- жилых помещений	+32,5	+29,7
	- нежилых помещений	-5,5	+18,1
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+36,9
	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,4
	трубопроводного	-8,0	+7,2
	автомобильного	-1,4	+4,9
	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+8,4
	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	+18,8

Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	+27,4
Внешнеторговый оборот (январь-август 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+37,8
в том числе: экспорт товаров	-21,0	+44,0
импорт товаров	-5,8	+29,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021, руб.:		
- номинальная	+6,0	+9,2
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,0
Ключевая ставка с 25.10.2021г., %	+4,25	+7,5
Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)	+5,7	+8,1

(в текущих ценах)

	2020/2019, %	2021/2020, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2021 г.	-29,6	+2,7р
Кредиторская задолженность на 01.09	+2,4	+23,1
просроченная		5,9 % от кредиторск задолж
Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.09	+0,3	+25,1
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.09	+9,2	+3,2
Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.09	+4,5	+13,2
Кредиты физическим лицам на 01.09	+4,9	+24,0
- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+27,8
- среднезвешенная ставка	8,7%	7,73% - повышается
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июль		
- доходы	+1,8	+26,8
- расходы	+13,2	-2,6
- профицит, млрд. руб.	-4297,3	2361,9
Международные резервы , на 22.10.21г. 621,6 млрд. долл. США	+15,4	+5,8
Фонд национального благосостояния , на 01.10.21г. 191,02 млрд.долл.США	13,5	+10,8
Государственный внешний долг , на 01.10.21г. 58,6 млрд.долл.США		+16,5

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, [прогнозируется рост](#) ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, [нефть](#), газ, [сталь](#), [алюминий](#), медь и другое сырье, растут [биржевые индексы](#) и [курсы акций](#) котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил **+3,7%**, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил **+4,6%**.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что **Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.**

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

[По данным Росреестра](#) за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,

- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции [Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%](#), объясняя это: *«...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».*

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

Признак классификации	Виды рынков
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Россия - крупнейший в мире обладатель земельных ресурсов. Земельный фонд РФ составляет 1709,8 млн. га, на ее территории расположены практически все природно-минеральные вещества планеты, в зоне влияния находится около 45 % пресной и около 20 % морской воды, около 70 % территории располагается в сейсмоустойчивых районах.

В течение XX в. курс государственной земельной политики кардинально менялся дважды: в 1917 г. земля была национализирована и полностью исключена из рыночного оборота, в 1993 г. Конституция РФ определила различные виды собственности на землю, включая и частную.

Рыночная трансформация экономики России обусловила направленность земельной реформы на развитие земельного рынка, участие земельных участков - в свободном гражданском обороте. Только в 2001 г. после продолжительных дискуссий Государственной Думой был принят новый вариант Земельного кодекса, соответствующего новым конституционным положениям.

Современный процесс совершенствования земельных отношений и становления механизмов их государственного регулирования можно разделить на следующие этапы:

Первый - осуществлены массовое административное перераспределение и приватизация земли, а также связанная с ними реорганизация бывших колхозов и совхозов (1990-1993 гг.).

Второй - принципиальное изменение характера земельных отношений, в том числе механизмов государственного воздействия на их участников при перераспределении земель (в секторах нетоварного сельскохозяйственного назначения - с 1993 по 1997-1998-е гг., товарного производства с 2003г. по настоящее время, в период 1993-2003 гг. рынок формально существовал, но не имел должного правового обеспечения).

Третий - формировавшийся механизм саморегулирования земельных отношений и дальнейшее совершенствование форм и методов его государственного регулирования (только в секторе нетоварного сельскохозяйственного назначения - с 1998-1999 гг. по настоящее время).

Споры вокруг Земельного кодекса не прекращаются до сих пор. Тем не менее, процесс формирования института частной собственности на землю в России активно развивается. Показатели государственной отчетности свидетельствуют о том, что земля включена в рыночный оборот, т. е. с земельными участками совершаются сделки, предусмотренные гражданским законодательством. В то же время земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы требует пристального внимания со стороны государства для обеспечения политической, экономической, экологической безопасности, социальной защиты населения, защиты исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельхоз назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Сельское хозяйство является одной из крупнейших сфер народного хозяйства страны. Люди тратят более половины своих доходов на продукты питания и другие сельскохозяйственные товары. Кроме того, сельскохозяйственные товаропроизводители поставляют сырьё для перерабатывающих отраслей АПК. Использование земли в сельском хозяйстве как средства и предмета труда имеет специфические особенности, и, прежде всего различия в плодородии, местоположении, правовом статусе, доходности и эффективности, что существенным образом отражается на её полезности, ценности и цене при купле-продаже. В экономической стратегии государства всё большее значение придаётся проблемам восстановления сельского хозяйства и развития собственного сельскохозяйственного назначения, сохранения российской деревни и крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

- а) для того чтобы на ней жить (и тогда это земля из категории 2 - "земли населенных пунктов") либо
- б) для того, чтобы на ней работать (земли сельхозназначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

И есть еще земля в нескольких категорий, которая по решению государства находится в особых "режимах" и не является предметом массовых сделок - это земля из категорий 4, 5, 6 и 7.

Возможность приобретения земель и уровень цен на нее в категориях 2 и 3 напрямую определяется решениями региональной или местной власти. Именно по решению локальных властей определяются перспективы развития территорий, условия реализации различными общественными и элитными группами различных бизнес - и инфраструктурных проектов. От решений власти зависит, какую инфраструктуру, в каком территориальном направлении и с какой степенью интенсивности развивать (дороги, электроэнергия, водоснабжение и канализация, строительство объектов социальной инфраструктуры). Соответственно - развитие земельных рынков для частного проживания (территории, которые либо сразу, либо по истечении некоторого времени оформляются в категорию земель населенных пунктов) напрямую взаимосвязано с решениями власти. И в этом случае рынок возникает скорее лишь как категория борьбы за доступ к власти в получении "оптовых прав" на развитие отдельных крупных участков земельной территории и последующую "розничную продажу" земельных участков под индивидуальное проживание.

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.⁵

9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁶

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

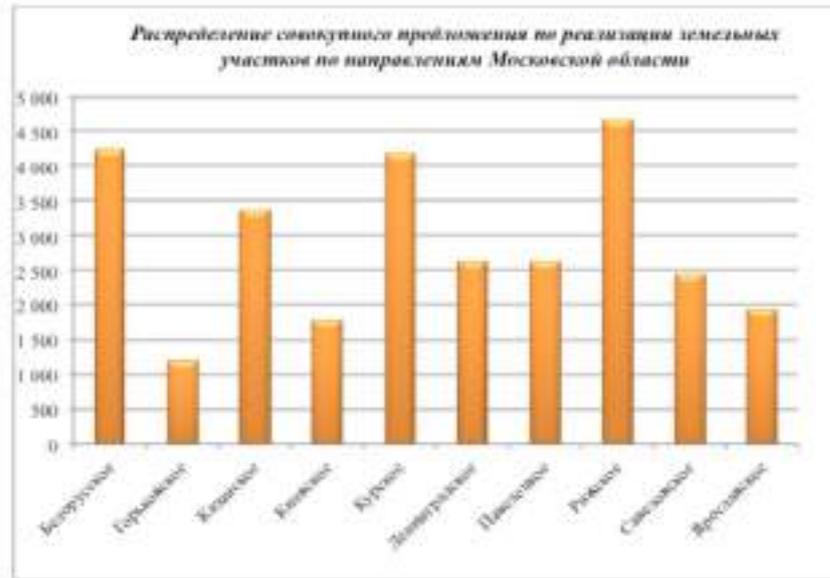
Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

⁵ https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii
⁶ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Рисунок 9-2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Таблица 9.4-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	681 284	716 464	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 493 861	645 302	118 834
2	Горьковское	525 795	114 825	75 817	864 165	323 324	81 962	868 761	219 203	108 851
3	Житское	489 654	139 084	48 135	495 467	119 849	23 816	505 896	143 618	108 898
4	Киевское	619 083	327 257	67 211	501 132	314 813	114 882	818 263	315 825	183 392
5	Курское	488 194	477 880	64 242	954 826	168 539	32 474	713 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	678 385	137 737	34 733	828 911	349 817	79 089	862 389	319 842	138 848
7	Щелковское	385 447	147 288	64 374	359 891	118 879	47 816	413 786	168 814	87 584
8	Рижское	772 842	423 889	99 962	1 352 333	441 648	62 866	816 316	328 134	67 123
9	Самовское	445 281	168 427	44 362	868 248	208 722	48 761	938 896	168 148	84 203
10	Ярцевское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	75 934	842 289	198 858	36 848

Как видно из Таблицы самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

По данным произведенного анализа в Таблице, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 9.4-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Белгородское	сель	118 750	21 851	1 589	258 333	79 890	34 285	13 590	1 647	32 287
		ком	4 085 690	800 000	118 890	7 189 277	3 906 000	2 611 379	4 393 000	2 509 800	280 000
2	Гарьинское	сель	188 800	3 878	3 689	380 000	47 417	22 222	25 570	52 632	51 653
		ком	3 188 000	400 000	308 890	1 689 900	812 111	276 000	3 906 977	823 885	221 000
3	Кашинское	сель	82 500	2 208	1 787	79 167	18 800	5 594	131 378	10 891	28 455
		ком	882 353	550 000	159 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	588 800	350 000
4	Клиасское	сель	233 333	2 606	3 333	327 273	100 000	18 750	330 000	43 500	140 000
		ком	1 688 857	856 184	233 333	2 481 762	1 000 000	783 333	1 798 872	788 800	288 889
5	Курское	сель	173 333	18 438	6 272	185 333	7 917	7 000	12 985	16 784	2 400
		ком	1 327 271	750 000	188 890	2 689 100	736 000	77 091	1 831 892	708 333	184 900
6	Ленинградское	сель	121 840	12 414	1 875	16 000	25 901	13 800	25 461	11 000	4 801
		ком	1 188 873	642 714	167 167	4 089 900	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	357 143
7	Павловское	сель	76 333	4 000	4 451	108 768	9 588	8 798	118 000	21 123	8 100
		ком	875 800	530 000	438 890	880 000	758 000	136 000	1 367 321	1 189 333	280 000
8	Росовское	сель	162 500	21 851	2 682	277 719	5 088	7 000	169 217	30 803	17 678
		ком	3 217 500	2 250 000	338 890	17 896 920	3 877 668	994 184	2 457 000	1 307 420	162 857
9	Славянское	сель	121 429	1 538	1 189	384 288	28 333	26 800	388 000	81 796	25 926
		ком	975 831	1 818 071	198 890	3 335 533	1 404 000	222 222	1 489 278	684 881	290 000
10	Ярославское	сель	57 500	6 667	1 935	40 000	15 800	2 408	82 357	82 500	26 000
		ком	3 038 333	1 590 000	1 068 890	2 438 168	828 714	416 687	2 382 000	988 200	98 890

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного назначения;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;

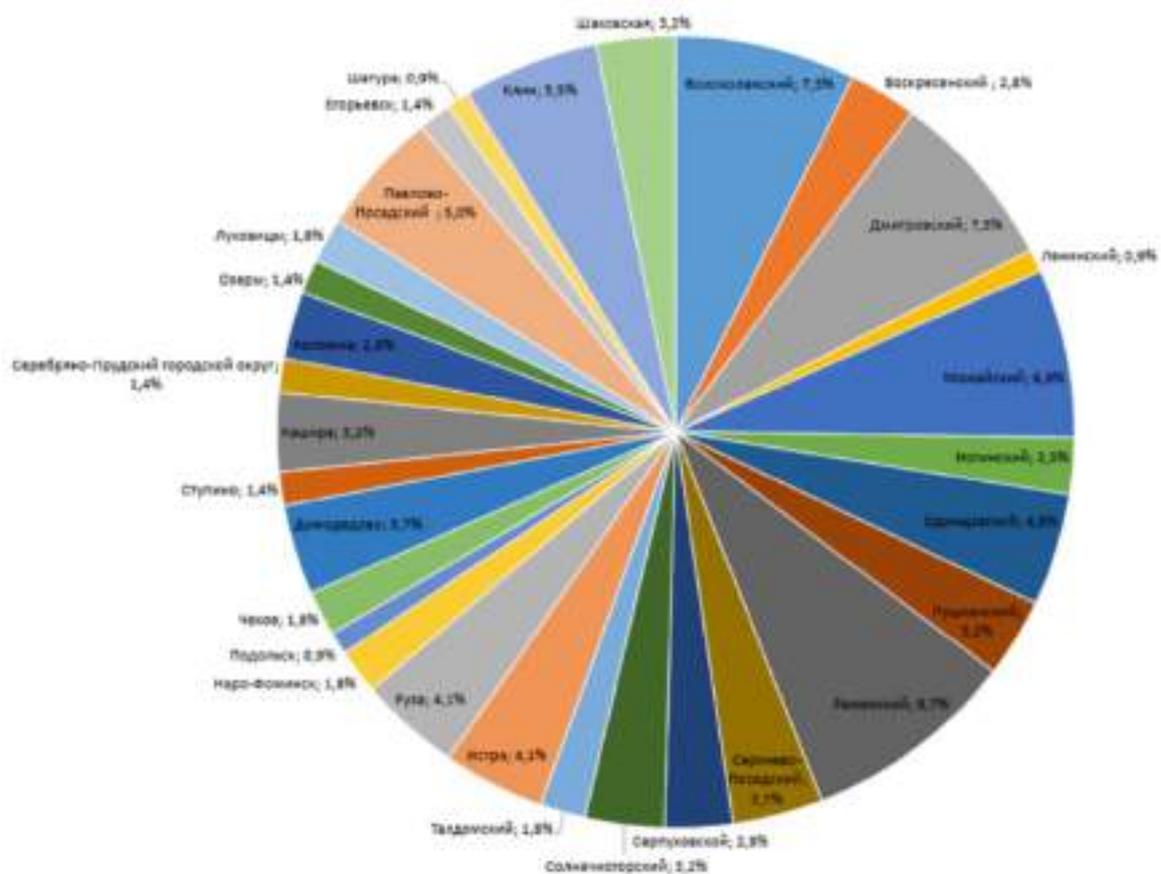
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

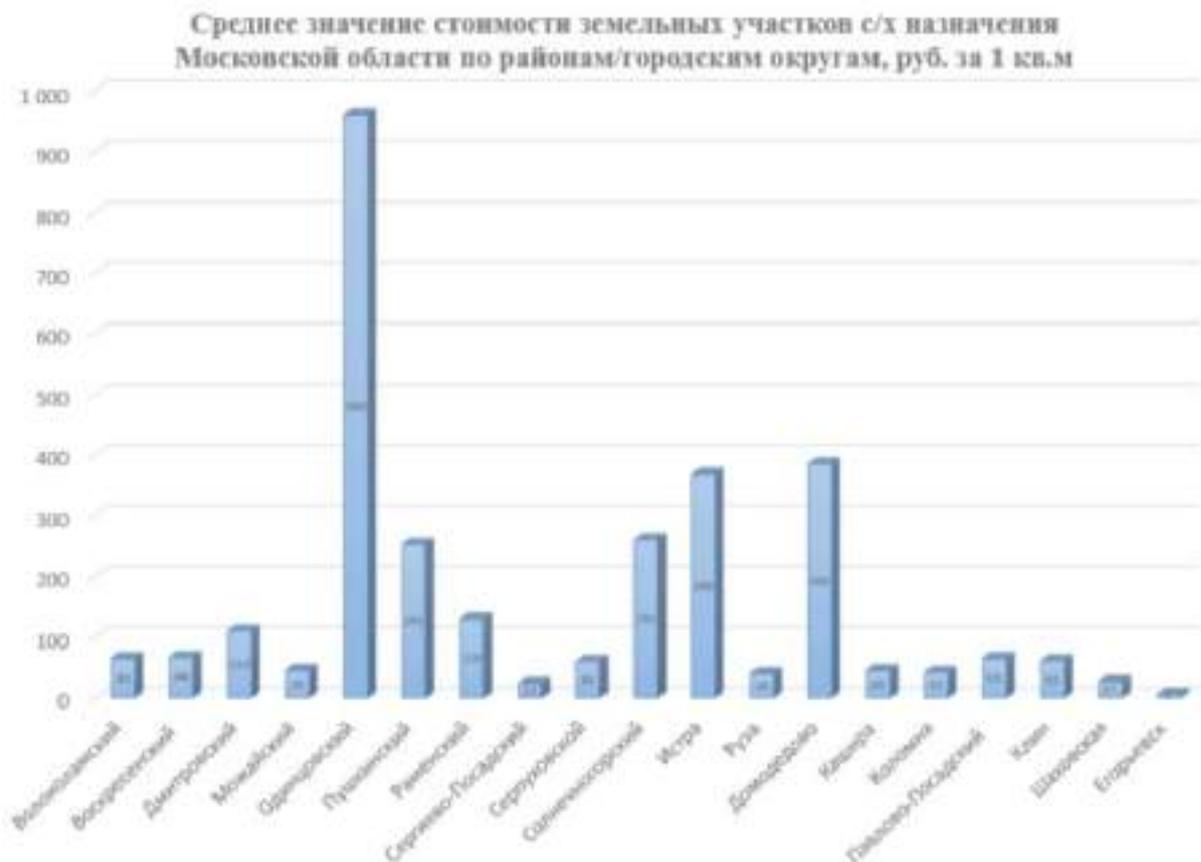
Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области



Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное	Максимальное
		значение, руб. за 1 кв.м	значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально- экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.⁷

⁷<https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

9.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на земельные участки показывает, что цены сделок, с одной стороны, носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
1	МО, Воскресенский р-н пгт Белоозерский	60	Собственность	59	Не подключены	нет	45 762	https://move.ru/objects/beloozerskiy_6837202463/	+7 (916) 122-17-77
2	МО, Воскресенский р-н с. Барановское ул Центральная 4	70	Собственность	9	Не подключены	есть	30 000	https://move.ru/objects/baranovskoe_ul_ica_centralnaya_d_4_6821120615/	+7 (915) 471-00-79
3	МО, Воскресенский р-н, Чемодурово	86	Собственность	930	Не подключены	нет	5 914	https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHemodurovo_166823/	+7 (495) 926-08-75
4	МО, Воскресенский р-н, с. Фаустово	50	Собственность	350	Не подключены	нет	16 286	https://rosrealt.ru/voskresenskij-rajon-mo/uchastok/136165	89262271627
5	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	Собственность	1131	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	+7 (495) 926-08-75
6	Московская область, Раменский район, д. Петровское	38	Собственность	500	Не подключены	нет	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	+7 (495) 926-08-75
7	Московская область, Раменский район, д. Васильево	35	Собственность	1900	Не подключены	нет	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	+7 (495) 926-08-75

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
8	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	58	Собственность	4731	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	+7 (495) 926-08-75
9	Михеево, Раменский район, Московская область	53	Собственность	1110	Не подключены	нет	1 720	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selk_hoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskoy_oblasti_m_rayone_11_1_ga_mikheev/	+7 (495) 926-08-75
10	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	Собственность	1131	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	+7 (495) 926-08-75

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 720
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 762

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, дата предложения и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

9.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков, расположенных в Московской области, являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, уторгование в городах России, и границы доверительности

Класс объектов	Акт
	Среднее
Цены предложений объектов	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%

Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»⁸.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

Источник: Бюро оценки рыночной стоимости земельных участков (губ. Москва) 11.01.2022 г.

таблицы для рынка сроки ликвидности земельных участков и массивов

Иллюстрация: СлайдПанель на основе актуальных рыночных данных за истекший период

№	Объект оценки недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и строительства жилых и общественных зданий, гаражей	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	8	9
3	Земельные участки сельской местности, территории, расположенные в зонах сельскохозяйственного назначения, а также участки земель населенных пунктов (за исключением для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры)	4	17	8	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения в зонах отселения, в зонах размещения объектов размещения, размещения объектов размещения, размещения объектов размещения и размещения объектов размещения коммунальной инфраструктуры для дачного строительства и для садоводства	3	31	14	12	15	18

Пояснения:

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 2 до 31 месяца. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Удаление от МКАД.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/области/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 52

Данные для корректировки цен земельных участков ⁷ в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД									
Расстояние до МКАД, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	2,14	3,05	3,84	4,57	5,58	7,10	7,95
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,80	2,14	2,61	3,32	3,72
	20-30	0,33	0,70	1,00	1,26	1,50	1,83	2,33	2,61
	30-40	0,26	0,56	0,79	1,00	1,19	1,45	1,85	2,07
	40-50	0,22	0,47	0,67	0,84	1,00	1,22	1,55	1,74
	50-70	0,18	0,38	0,55	0,69	0,82	1,00	1,27	1,42
	70-100	0,14	0,30	0,43	0,54	0,64	0,79	1,00	1,12
	>100	0,13	0,27	0,38	0,48	0,58	0,70	0,89	1,00

Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁸							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,26	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Транспортная доступность.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Для данных сегментов рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов.

Подъезд к участку		Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	--	------------------	--	--

9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Исходя из анализа рынка, можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков сельхозназначения в настоящее время трудно поддается сегментированию и анализу. Ведущие компании, занимающиеся исследованием земельного рынка Москвы и Подмосковья, публикуют порой противоречивые данные и делают обобщенные выводы относительно ценовой политики.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования. Оцениваемые земельные участки расположены в Московской области.

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московском регионе, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 9.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 720
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 762

Источник: расчет Оценщика

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Местоположение.
3. Удаление от МКАД
4. Зависимость площади земельного участка

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование 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».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ **юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ **физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ **экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ **максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос,

новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

Критерий юридической допустимости

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ: Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их для сельскохозяйственного производства.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для сельскохозяйственного производства.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод 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 предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- 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.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

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 котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;
 - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или

несколькими из данных подходов для 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.

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной 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 (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. 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.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;

- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (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.

Рыночный (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 рыночного (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).

11.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 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.

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы,

связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁹.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹⁰.

11.3. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 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.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это 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,

⁹ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁰ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить метод капитализации земельной ренты доходного подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного назначения с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;

возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой стоимости продуктивных сельскохозяйственных угодий метод предполагает следующую последовательность действий:

- Выбор типа севооборота;
- Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции;
- Определение цены реализации товарной продукции;
- Расчет валового дохода на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет себестоимости на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

По своему хозяйственному назначению – производству главного вида продукции – севообороты подразделяются на: полевые, кормовые и специальные.

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

Типы севооборотов	Культуры, определяющие виды севооборотов	Виды севооборотов
Полевые	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопропашные, зернопаровые
Кормовые:		
прифермерские	Силосные, кормовые корнеплоды, картофель на корм, культуры на зеленый корм (озимая рожь, рапс, кукуруза, однолетние травы и др.)	Плодосеменные, пропашные, травяно-пропашные
сенокосно-пастбищные	Многолетние травы 4 – 6 лет и более	Травопольные (в том числе почвозащитные), травяно-пропашные
Специальные:		
овощные	Овощные	Травяно-пропашные, пропашные
овощекормовые	Овощные и кормовые культуры	То же
почвозащитные	Многолетние травы, зерновые	Травопольные, зернотравяные

Источник: «Справочник агронома Нечерноземной зоны» под редакцией академика ВАСХНИЛ Г.В. Гуляева Москва ВО «АГРОПРОМИЗДАТ», 1990

Помимо типа и вида севооборот характеризуют еще и по количеству полей, указывают площадь поля и общую площадь пашни, которую занимает севооборот. Количество полей в севообороте устанавливают, исходя из структуры посевных площадей, организационно-хозяйственных условий, особенностей рельефа и землепользования конкретного хозяйства. В севообороте может быть от 2—3 до 10—12 полей.

При решении вопроса о видах, количестве севооборотов и размещении посевных площадей в хозяйстве в них необходимо учитывать уже существующие севообороты. При изменении специализации хозяйства проектируют новую систему севооборотов.

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.¹¹

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию в почвенном покрове Московской области преобладают дерново-подзолистые почвы.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодиями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения.

¹¹ <http://eclib.net/30/22.html>

Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках¹²

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca ²⁺ , Mg ²⁺), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13	15 – 16
	5,0 – 6,2	5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55

* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)

Источник: рассчитано Оценщиком

По механическому составу почвы Московской области относят к песчаному и супесчаному составу.

Дерново-подзолистые почвы песчаного и супесчаного механического состава имеют меньшие запасы гумуса (17 – 51 т/га), плотность 1,4 – 1,65 г/см³ и более низкий уровень плодородия по сравнению с легко- и среднесуглинистыми.

Основные отрасли земледелия, возможные в Московской области, исходя из агроклиматических условий, – овощеводство и картофелеводство, могут выращиваться зерновые культуры.

Исходя из типовой структуры посевов и типовых наборов севооборотов для различных агроклиматических зон Московской области, для оцениваемых земельных участков принята самая распространенная восьмипольная схема севооборота: поле № 1 – картофель, поле № 2 – пшеница фуражная, поле №№ 3,4 – многолетние травы, поле № 5 – картофель, поле № 6 – ячмень, поле №№ 7,8 – многолетние травы.

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

№ п/п	Культура	Количество полей по каждой культуре	Структура, %
1	Картофель	2	25%
2	Пшеница фуражная	2	25%
3	Многолетние травы	4	50%

Источник: рассчитано Оценщиком

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации¹³

Федеральный округ, субъект РФ	Зерновой эквивалент, ц/га	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га		
		зерновые	картофель	многолетние травы
Московская обл.	30	19,9	146	42,6

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

Нормативная урожайность по Московской области для кормовых культур – многолетних трав составляет 42,6 ц/га или 4 260 кг/га.

Многолетние травы не являются товарной продукцией растениеводства, поэтому для удобства дальнейшего расчета валового дохода, нормативный урожай многолетних трав будет пересчитан по его кормовой питательности в кормовые единицы. Кормовая единица - количество корма, соответствующее по своей питательности 1 кг зерна овса среднего качества. В 1 кг сена бобового посевного из клевера содержится 0,52 к. ед. (Источник: "Нормы и рацион кормления животных", ТСХА, 1992. Таблица "Состав и питательность кормов" на стр. 83)

¹² Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пущинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пущино. 1993

¹³ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таким образом, нормативная урожайность с 1 га многолетних трав по своей питательности в к. ед. составит:

$$4\ 260\ \text{кг/га} * 0,52\ \text{к.ед.} = 2\ 215,2\ \text{к. ед.}$$

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скармливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.¹⁴

Следовательно, урожай кормовых единиц с 1 га многолетних трав эквивалентен прибавке 2 215,2 кг молока 4% жирности. Количество молока 4% должно быть пересчитано в зачетное молоко по базисной жирности, которая для Московской области составляет 3,4%.¹⁵

$$2\ 215,2\ \text{кг молока 4\% жирности} * 4\%/3,4\% = 2\ 606,12\ \text{кг молока 3,4\% жирности}$$

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет¹⁶:

зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

картофель – 146 ц/га или 14 600 кг/га.

Определение цены реализации товарной продукции

Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей были определены на основании данных для Московской области, опубликованные на дату ближайшую к дате оценки.¹⁷

Таблица 11.4-5 Динамика оптовых цен на картофель российского производства по сезонам продаж, руб./кг

Динамика оптовых цен на картофель российского производства по сезонам продаж, РУБ/кг без НДС (цены на объем в 20 тонн)



	Картофель, урожай 2015 г. (сезон 2015/2016)	Картофель, урожай 2016 г. (сезон 2016/2017)	Картофель, урожай 2017 г. (сезон 2017/2018)	Картофель, урожай 2018 г. (сезон 2018/2019)	Картофель, урожай 2019 г. (сезон 2019/2020)	Картофель, урожай 2020 г. (сезон 2020/2021)	Изм. к предыдущему сезону, %
	Период с июня 2015 г. по май 2016 г.	Период с июня 2016 г. по май 2017 г.	Период с июня 2017 г. по май 2018 г.	Период с июня 2018 г. по май 2019 г.	Период с июня 2019 г. по май 2020 г.	Период с июня 2020 г. по май 2021 г.	
Период продаж раннего картофеля							
Июнь*	21,3	18,4	20,4	17,7	19,7	22,3	16,5%
Июль*	14,5	19,2	11,1	13,6	13,5	12,4	-7,0%
Ср. знач.***	18,9	18,8	18,2	15,1	16,4	17,2	7,0%
Период активной продаж с поля к складам картофеля на хранение							
Август	7,9	7,9	8,4	8,5	10,6	8,3	-10,4%
Сентябрь	8,0	8,6	7,5	7,1	7,7	8,7	12,0%
Октябрь	7,7	7,3	7,9	8,4	7,9	11,3	41,9%
Ноябрь	7,7	7,3	8,6	8,4	7,8	11,1	67,9%
Ср. знач.***	7,8	7,2	8,2	8,2	8,1	10,5	26,0%
Период активной реализации из хранилищ							
Декабрь	7,7	7,5	8,7	8,5	7,7		
Январь	7,3	7,6	10,9	8,1	7,7		
Февраль	7,0	8,0	12,4	9,7	7,8		
Март	5,9	9,2	13,3	9,2	7,5		
Апрель	5,1	12,3	14,3	9,7	8,9		
Май	6,0	16,7	11,1	9,9	10,7		
Ср. знач.***	6,5	10,2	12,1	9,1	8,4		

14 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

15 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

16 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

17 <https://agrovesti.net/lib/industries/potatoes/rossijskij-rynok-kartofelya-sezona-2019-2020.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/dairy-farming/obzor-tsen-na-moloko-v-rossii-v-2012-2021-gg.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/cereals/tseny-na-osnovnye-zernovye-kultury-19-03-2021.html>

Таблица 11.4-6 Оптовые цены (отпускные цены сельхозпроизводителей) на молоко сырое в России в 2019-2021 гг, руб./л

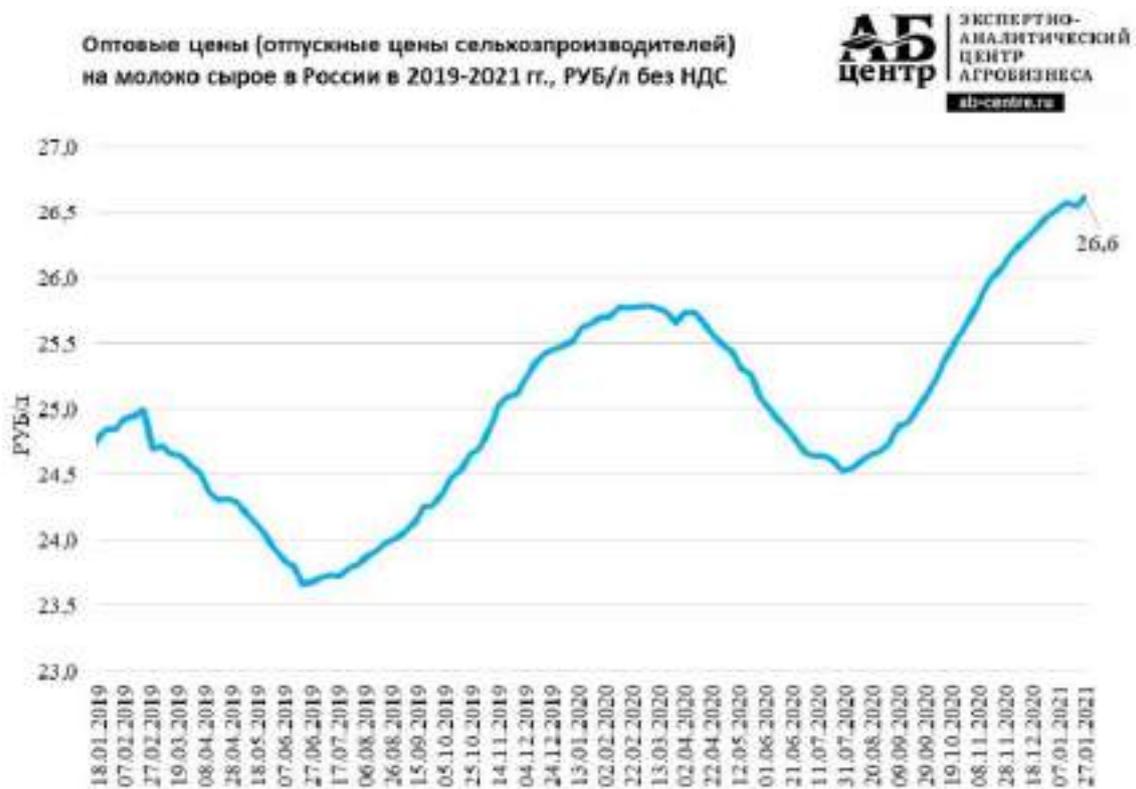


Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цена (руб./т, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класса	пшеница 5 класса	рожь продов.	пшеница фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	13800-139100	13350-15100	13000-14100	11000-12200	11500-13750	13000-15000
	(-100)	(-25)	(-200)	0	0	(-100)
ЮФО+СКФО	14600-16400	14400-16100	14050-15300	-	14300-16600	15400-16200
	0	(-200)	(-100)	-	0	(-125)
ПФО	14000-15850	13500-15000	12000-14350	10000-11300	10150-12700	13250-15000
	(-175)	(-100)	(-425)	(-475)	(-175)	(-225)
УФО	14900-16000	14200-16500	13600-16000	11900-13600	11000-13000	-
	0	0	0	0	0	-
СФО	14000-15000	13000-14500	12500-13000	10000-12000	9800-11500	-
	0	0	0	(-125)	(+150)	-

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

Валовой доход определяется как произведение нормативной урожайности товарной продукции и рыночной цены сельскохозяйственной продукции.

Таблица 11.4-8 Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	10,5000	14 600,00	153 300
2	Пшеница фуражная	11,0000	1 990,00	21 890
3	Молоко 3,4% жирности	26,6000	2 606,12	69 323

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

Уровень рентабельности представляет собой процентное отношение прибыли к себестоимости, а прибыль определяется как разница между выручкой и себестоимостью. После преобразования получается формула связи уровня рентабельности с себестоимостью продукции.

$$R = 100 * (Ц / C - 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

Следовательно, зная уровень рентабельности и цены реализации, можно рассчитать себестоимость, необходимую для заданного уровня рентабельности:

$$C = Ц / (R / 100 + 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

При эффективном менеджменте, уровень рентабельности сельскохозяйственного назначения будет равен рентабельности, достаточной для ведения расширенного воспроизводства **30 - 40%** (Источник: стр. 83 "Рентное регулирование сельскохозяйственного назначения в условиях рынка" Сагайдак А.Э., Лукьянчикова А.А. Государственный университет землеустройства, 2005 г.)

Таким образом, для дальнейших расчетов использована величина **35%**.

Затраты (издержки) на производство сельскохозяйственной продукции определяются с учетом прибыли предпринимателя. Принимается, что прибыль предпринимателя содержится в размере величины, равной уровню рентабельности.

Таблица 11.4-9 Расчет себестоимости с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	153 300	35	113 556
2	Пшеница фуражная	21 890	35	16 215
3	Молоко 3,4% жирности	69 323	35	51 350

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю с 1 га каждого поля севооборота

Чистый операционный доход, приходящийся на землю с 1 га каждого поля севооборота, рассчитывается как разница между валовым доходом и издержками.

Таблица 11.4-10 Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	153 300	113 556	39 744	25%	9 936
2	Пшеница фуражная	21 890	16 215	5 675	25%	1 419
3	Молоко 3,4% жирности	69 323	51 350	17 973	50%	8 987
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						20 342

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их

продажи;

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

Поскольку получить информацию о ценах продаж сельскохозяйственных угодий в Московской области и о величине земельной ренты в объеме и качестве, достаточных для обоснованного расчета коэффициента капитализации, не представляется возможным, Исполнитель произвел расчет коэффициента капитализации способом увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации земельного участка не учитывается.

Безрисковое вложение средств подразумевает, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Имеется в виду лишь относительное, а не абсолютное отсутствие риска. Безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный (фиксированный) уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране, и риска, связанного с вложением в данную страну (так называемого странового риска).

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 8,49% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)¹⁸.

30.12.2021 - 06.01.2022

Дата	Срок до погашения, лет												
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30	
30.12.2021	7,71	7,99	8,19	8,28	8,34	8,38	8,41	8,43	8,45	8,47	8,47	8,47	8,48

Срок до погашения, лет		
3	5	7
8,50	8,49	8,48

Источник: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность) учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже

¹⁸ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$Пнл = \frac{Сэк * Rf}{12}, \text{ где:}$$

Сэк – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах);

Rf – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»¹⁹.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

Источники: Бюро оценки рыночной стоимости земельных участков (рубли/гектар) (11.01.2021 г.)

... типичны для рынка сроки владения земельными участками и массивами

Иллюстрация расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных по выставленным объектам¹⁹

№	Объекты оценки недвижимости	Начало периода	Конец периода	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹⁹		
					д	к	и
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и строительства жилых и общественных зданий, помещений	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	8	9
3	Земельные участки категории «земельная территория», земельные участки специального назначения в составе земель населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов линейных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	8	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от назначения используются для размещения объектов, предназначенных и возможности подключения коммуникационных сетей для дачного строительства и для размещения	3	11	14	12	15	18

Срок экспозиции для В-группы составляет 18 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 8,49\% * 18 / 12 = 12,74\%.$$

Надбавка за риск утраты или повреждения имущества учитывает возможность случайной потери потребительских свойств объекта. Для земельных участков вероятность потери потребительских свойств незначительна, поэтому данная надбавка за риск в расчетах не учитывается.

Для активов, представляющих собой земельные участки для сельскохозяйственного производства, учитываются прочие риски, специфические для данного вида имущества. Расчет величины надбавки за прочие специфические риски представлен ниже.

Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски

Уровень риска	Низкий			Средний			Высокий	
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	20,00%
Прочие специфические риски								
Природно-климатические факторы		1						

19 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Уровень риска	Низкий		Средний				Высокий		
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
Качество управления инвестициями		1							
Прогнозируемость доходов		1							
Расчет надбавки за прочие риски									
Количество наблюдений	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	7,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого	7,50%								
Количество факторов	3								
Средневзвешенное значение	2,50%								

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,49%
Надбавка за низкую ликвидность	12,74%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	23,73%

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-13 Определение удельной стоимости 1 сотки земельного участка по доходному подходу

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	20 342
Коэффициент капитализации	23,73%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	85 722,71
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	857,23

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 сотка, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0000000:52917	732 773	857,23	6 281 550	6 282 000
2	50:29:0000000:52918	875 285	857,23	7 503 206	7 503 000
	Итого				13 785 000

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельного участка был использован только доходный подход. Согласование не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

13 785 000 (Тринадцать миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, не облагается НДС²⁰

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб. ²¹
1	50:29:0000000:52917	732 773	6 282 000
2	50:29:0000000:52918	875 285	7 503 000

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

²⁰ В соответствии с подпунктом б пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

²¹ В соответствии с подпунктом б пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

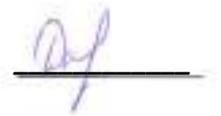
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015.

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Давыдов А.В., оценщик



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

- <http://maps.yandex.ru/>
- <http://www.icss.ac.ru/>
- <http://www.b2bis.ru/>
- <http://web.archive.org/web>
- <http://ru.wikipedia.org/>
- <http://www.avito.ru>
- <http://cian.ru/>
- [http://realty.dmir.ru,](http://realty.dmir.ru)
- www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».





<p>ИВЕНКО В.АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ ИНТЕРНЕТ-ЭКОНОМИКА</p>																						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>УЛУЧШЕНИЯ ПРИНЦИПИАЛЬ</p>	<p>Существующие улучшения относятся к категории капитальных вложений. Они являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков.</p>
<p>ВОЗМОЖНОСТИ СРАВНИВАЕМ</p>	<p>Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков.</p>
<p>СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ПРИНЦИПИАЛЬ</p>	<p>Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков.</p>
<p>ОЦЕНКА ОБЪЕКТА</p>	<p>Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков.</p>
<p>УЧЕТ ОСОБЕННОСТЕЙ</p>	<p>Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков.</p>
<p>ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА</p>	<p>Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков. Улучшения являются объектами недвижимости, которые в силу своей специфики являются неотделимыми частями земельных участков.</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



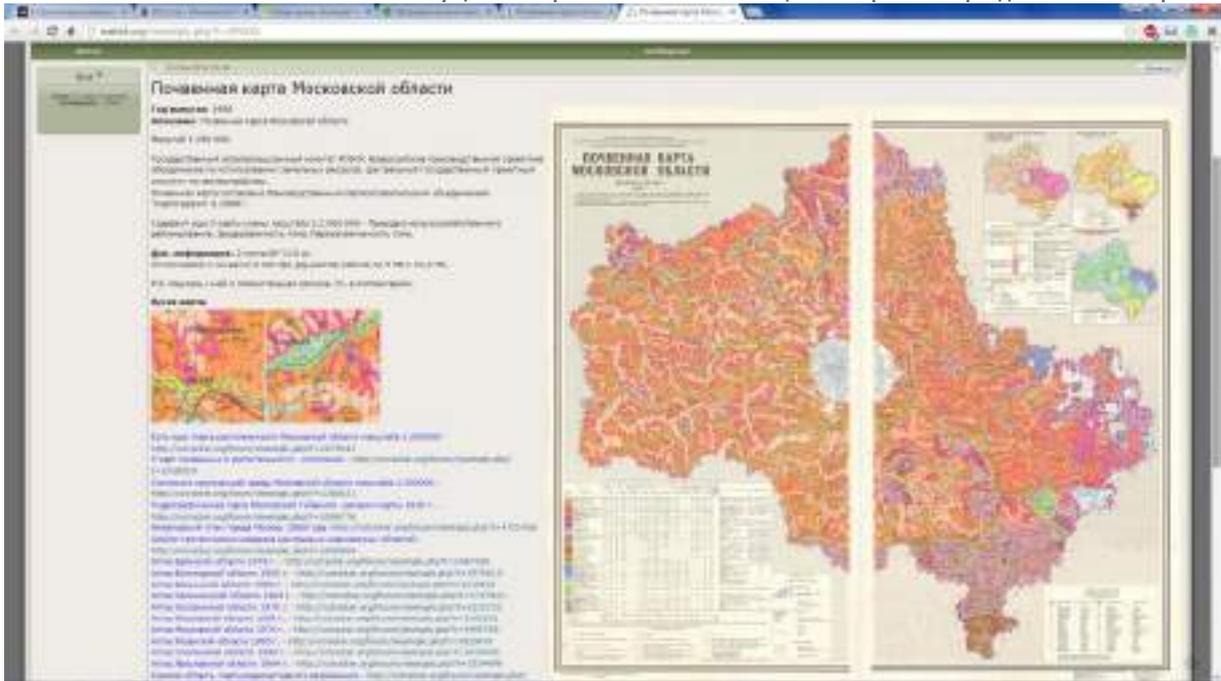
Аграрный район	Зем.-осад. район	Площадь с.-х. угодий, тыс. га	Сумма температур >10 °С	KV	AP	KK	Гумус, % из 1 т почвы	Минерализация гумуса в год, ц/га	Стоимость мочв. 200-л	БК
1	1	602,0	1986-1975	1,1	7,0	193	0,90	-	295	98
2	1,2	265,2	2000-2100	1,1	7,2	198	0,90	-	295	93
3	2,3	123,3	2125-2175	1,06-1,08	7,3	193	0,90	-	295	95

Аграрный район	Зем.-осад. район	Структура пашки, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пш.-дог.-пш.	Соломенная свёкла	Подсолнечник	Соя	Техни. сор.
1	1	90,0	3,7	35,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	35,2	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	-	3,3	-	-	-

Аграрный район	Зем.-осад. район	Коэффициенты к зерновым							
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Клубника на 30000	Пш.-дог.-пш.	Соломенная свёкла	Подсолнечник	Соя
1	1	7,21	1,06	1,68	-	1,00	-	-	-
2	1,2	7,15	1,94	1,68	-	-	-	-	-
3	2,3	7,54	1,86	1,62	-	-	9,37	-	-

Аграрный район	Зем.-осад. район	Структура зерновых, %				
		Озимая пшеница	Рожь	Яровая пшеница	Рожь	Клубника из-за-за
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Результат 1

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:

Земельный участок				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
10.07.2019				
Кадастровый номер:		50:29:0000000:51907		
№ кадастрового листа:	50:29:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2019			
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское			
Площадь:	732773 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера разделов и частей земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"			
Особые отметки:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:29:0000000:11. Для данного земельного участка отсутствует доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:29:0000000:17, 50:29:0000000:160.			
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный"			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОБЩЕСТВА		Никонов А. И.		

М.П.

Результат 2

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

Земельный участок				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
10.07.2019				
Кадастровый номер:		50:29:0000000:52017		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Выпиской инвестиционного паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" датой и номером уведомления о внесении данных в Единый государственный реестр недвижимости инвестиционный паевой инвестиционный фонд внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объекте недвижимости.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Юридическая собственность, № 50:29:0000000:52017-50/001/2019-1 от 10.07.2019			
3. Документы-основания	3.1. Закон от приобретения инвестиционных паев для юридических лиц от 26.06.2009 №СФ-62; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009; Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрасЭксперт Эстейт Менеджмент" от 22.04.2009			
4. Ограничение права в отношении объекта недвижимости:				
вид:	Аррест			
дата государственной регистрации:	09.07.2019			
номер государственной регистрации:	50:29:0000000:52017-50/001/2019-2			
срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта:	с 28.12.2017 по 3 года			
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта:	Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 500500776			
основание государственной регистрации:	Договор № СФ-BC/17 аренды земельных участков от 03.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50:29:0000000:52017-50/001/2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СФ-BC/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017			
4.1.2. вид:	Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, площадью примерно в 1040 м кв. выделено на него земля от организатора д.р.Муромцев, расположенного и переданного участка, через организатора: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, код №50:29:0000000:12, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 1854326 кв. м			
дата государственной регистрации:	09.07.2019			
номер государственной регистрации:	50:29:0000000:52017-50/001/2019-2			
срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта:	с 22.04.2009 по 31.03.2024			
лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877336			

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

	исключения государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью: "Триг-Кэпитал Логист Инвестимент" от 22.04.2009
г.	Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	наличие отсутствует:
д.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов:	наличие отсутствует:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Васильев А. В.
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание инвестиционного земельного участка

Земельный участок				
Площадь	Раздел	Номер участка	Номер участка	Номер участка
16,07,2819	1	1		
Кадастровый номер:	50:19:000000:52817			

План (схематичный) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Васильев А. В.
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>

М.П.

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабель».

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Риски 1

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

Земельный участок	
№ участка: _____	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1) _____
Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
11.07.2019	
Кадастровый номер: 50:29:0090004:52918	
№ кадастрового листа:	№:29:0090000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2019
Риски присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское
Площадь:	875285 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые листы, расположенные в границах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного назначения
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Нужны отметки:	Границы земельного участка пересекает границы земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:29:0090209:22. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:29:0090209:17, 50:29:0090000:180.
Получитель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентабель"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Иванова А. И.	

М.П.

Риски 2

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

Земельный участок	
№ участка: _____	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1) _____
Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
11.07.2019	
Кадастровый номер: 50:29:0090004:52918	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальный предприниматель - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентабель", данные о котором указаны выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:29:0090004:52918-50/001/2019-1 от 11.07.2019
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009; Протокол общего собрания участников Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентабель" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Трест Юнион Эстейт Менеджмент" от 22.04.2009
4. Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Аррест дата государственной регистрации: 03.07.2019 номер государственной регистрации: 50:29:0090004:52918-50/001/2019-2 срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта: с 28.12.2017 на 3 года лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта: Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 50/000776
4.1.2.	вид: Договор № СЗР-ВУ/17 аренды земельных участков от 10.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50-23/0020271633-50/047/2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СЗР-ВУ/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017 договорное управление, Московская область, Воскресенский район, категория земель в 1046 м кв. выделено на возмезд. от арендатора дер.Муромское, расположенного и предельно участка, через арендатора: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, вид № 50:29:0090209:12, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 1854326 кв. м 03.07.2019 дата государственной регистрации: 03.07.2019 номер государственной регистрации: 50:29:0090004:52918-50/001/2019-7 срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта: с 22.04.2009 по 11.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентабель", ИНН: 7705877336

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

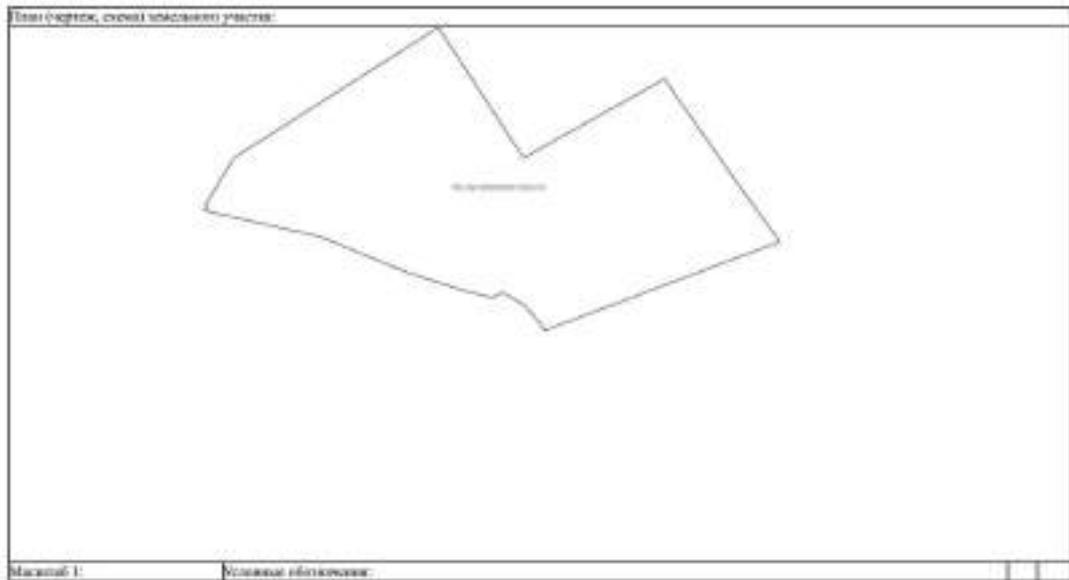
	основания государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью: "Триг-Кэпитал Логист Инвестимент" от 22.04.2009
г.	Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	наличие отсутствует:
д.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	наличие отсутствует:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Васильев А. В.

М.П.

Риски 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Оценочно-информационные земельные участки

Земельный участок:				
Площадь участка	Район	Номер участка	Номер участка	Номер участка
16,07,2019	Д	Д		
Кадастровый номер:	50:19:0000000-52918			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Васильев А. В.
----------------------------	--	----------------

М.П.

<p>8.1. Арендаторы не имеют преимуществ в порядке учета, ликвидации ликвидации и Уплате стоимости, ликвидации, а так же преимуществ в управлении, чем иной (лиц) на земельном участке.</p> <p>8.2. Арендаторы не имеют преимуществ в порядке проведения земельных работ.</p> <p>8.3. В случае, если в результате проведения арендаторами земельных работ, связанных с арендой, возникнет необходимость в проведении работ, связанных с арендой, то арендаторы несут расходы на проведение работ, связанных с арендой, в том числе на приобретение материалов, необходимых для выполнения работ.</p> <p>8.4. В случае возникновения споров, связанных с исполнением обязанностей арендаторов, то споры разрешаются в судебном порядке.</p>	<p>8.1. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p> <p>8.2. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p> <p>8.3. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p>
---	--

<p>11.1. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p> <p>11.2. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p> <p>11.3. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p>	<p>11.1. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p> <p>11.2. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p> <p>11.3. Договор аренды земельного участка заключен на основании решения Совета директоров Девелопера, принятого на заседании от 11.11.2019 года.</p>
---	---



Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».



Протокол №1 от Договора аренды земельных участков № С/П-В/27 от 11.01.2022 года

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № С/П-В/27 от 11.01.2022 года передан в аренду земельный участок с кадастровым номером 50/01/003071/0013 - «Объект 1»
 2) (Инициатор(ы) сделки) земельных участка, расположенный в Рязанской, Владимирской, Орловско-Тульской и Калининском районах Московской области.

№ п/п	Объект сделки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится адресно в 1140 м от центра города на территории организации г. Пущино, расположенного на территории участка, адрес организации: Московская область, Рязанский район, поселок городского типа Пущино.	50/01/003071/0013	39 184,64
2	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земля населенных пунктов	Участок находится площадью в 20 м по территории на территории организации г.Сурово, расположенного на территории участка, адрес организации: Московская область, Рязанский район, Курский с/п.	50/01/003078/0017	268 117
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Месторасположение: установленно от кадастровой организации, расположенного на территории участка. Организация: Пущино. Участок находится площадью в 1070 метров от организации на территории по ул. Петровский адрес организации: участка № 55 в АДПТ "Суровское".	50/01/003096/0011	138 529
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский район, поселок городского типа Пущино, земельный участок расположен в территории на территории организации.	50/01/003028/00	460 000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орловско-Тульский, Собинский район, поселок городского типа г.Александров	50/04/008000/04497	126 678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орловско-Тульский район, поселок городского типа, Прогрессовый	50/04/004000/01	221 961
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орловско-Тульский район, поселок городского типа, Пущино.	50/01/003071/0011	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орловско-Тульский район, поселок городского типа, Пущино.	50/01/003071/001	298 030

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный кадастр	Площадь, кв.м.
73	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	улицы, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0081	650,438
74	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:2481	6,084,280
74	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 кв.м. расположен на север-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного по адресу: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:96	153,237
75	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 280 м. кв. расположен на юго-запад от ориентира с.Петровское, расположенного по адресу: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:84	341,951
76	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 470 м. кв. расположен на юго-запад от ориентира д.Трунов, расположенного по адресу: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:007	280,414
77	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 470 м. кв. расположен на юго-запад от ориентира д.Госпилово, расположенного по адресу: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:005	94,442
78	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:194	781,320
79	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:192	683,587

Таблица 3(а)-11

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный кадастр	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 кв.м. расположен на юго-запад от ориентира д.Госпилово, расположенного по адресу: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:101	892,208
81	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 308 м. кв. расположен на юго-запад от ориентира д.Госпилово, расположенного по адресу: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:102	308,217
82	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 кв.м. расположен на юго-запад от ориентира д.Госпилово, расположенного по адресу: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:101	892,208
83	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 870 м. кв. расположен на юго-запад от ориентира д.Госпилово, расположенного по адресу: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:104	171,343
84	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 774 904 кв.м., адрес (муниципальное образование): Республика Татарстан, с/пос. Козьмодемьянск, с/пос. Заручье	50:54:005001:188	774,904

Итого: 22 748 328,64

Арктикэкс	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРЕНТСВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»	Арктикэкс Акционерное общество с ограниченной ответственностью «АРКТИКЭКС»
 В.В. Нузов	 А.С. Нузов

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».





Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».



Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СР-РЭС-ДА/18 от «01» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РЭС-ДА/18 от «01» марта 2018 г. передано в аренду поддому следующие земельные участки (далее - Участки):

В (Две) земельных участка, расположенных в Сергиево-Полодновском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	ВНП	Адрес	Площадь
1.	50:01:0080301:12	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: дачное строительство, разрешенное использование: для ведения садоводства, разрешенное использование: для ведения садоводства	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, сельское поселение №12, кадастровый номер: 50:01:0080301:12	350,007
2.	50:01:009011:4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, сельское поселение №12, кадастровый номер: 50:01:009011:4	478,234
3.	50:01:009001:2	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе д.Слободское, кадастровый номер: 50:01:009001:2	400,000
4.	50:01:009022:4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе д.Слободское, кадастровый номер: 50:01:009022:4	11,912
5.	50:01:009023:4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе д.Слободское, кадастровый номер: 50:01:009023:4	307,528
6.	50:01:003010:45	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе д.Тарбасово, кадастровый номер: 50:01:003010:45	783,308
7.	50:01:002010:48	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе д.Пески, кадастровый номер: 50:01:002010:48	118,008
8.	50:01:002041:14	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе д.Константиновское, кадастровый номер: 50:01:002041:14	328,004

Страница 5 из 6

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

№	Кадастровый номер земельного участка	1588	Адрес	Площадь
1	50:05:0001011:001	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:001	207140
2	50:05:0001011:002	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:002	98345

Арендодатель:		Арендатор:	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОУЗАРЕНДТОРСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»		Общество с ограниченной ответственностью «РусЗемля»	
Генеральный директор		Генеральный директор	
	/А.С. Осипов/		/Д.М. Галкина/

Страница 6 из 9

Акт приема-передачи земельного участка № 411/2021/011 от 11.01.2022 г.

11.01.2022

Иванов И.И. - представитель общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОУЗАРЕНДТОРСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН Московской области 50/05/00101, ОГРН 50:05:0001011:001, адрес: Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:001) и представитель общества с ограниченной ответственностью «РусЗемля» (ИНН Московской области 50/05/0001011:001, адрес: Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:001) подписали настоящий акт приема-передачи земельного участка № 411/2021/011 от 11.01.2022 г. в соответствии с условиями договора аренды № 411/2021/011 от 11.01.2022 г., заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОУЗАРЕНДТОРСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» и обществом с ограниченной ответственностью «РусЗемля».

Общество с ограниченной ответственностью «РусЗемля» (организационно-правовая форма - ООО, ОГРН 50:05:0001011:001, ИНН 50/05/0001011:001, адрес: Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:001) и представитель общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОУЗАРЕНДТОРСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН Московской области 50/05/00101, ОГРН 50:05:0001011:001, адрес: Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:001) подписали настоящий акт приема-передачи земельного участка № 411/2021/011 от 11.01.2022 г. в соответствии с условиями договора аренды № 411/2021/011 от 11.01.2022 г., заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «РусЗемля» и обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОУЗАРЕНДТОРСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

1. Показано/Договор аренды земельного участка № СФР-РЭС-ДА/21 от «11 января 2021» г. Арендодатель арендует земельный участок № 411/2021/011 от 11.01.2022 г.

№	Кадастровый номер земельного участка	ФНН	Адрес	Площадь
1	50:05:0001011:001	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:001	207140
2	50:05:0001011:002	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:002	98345
3	50:05:0001011:003	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:003	90704
4	50:05:0001011:004	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:004	119423
5	50:05:0001011:005	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:005	207716
6	50:05:0001011:006	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:006	78306
7	50:05:0001011:007	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:007	12826
8	50:05:0001011:008	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения сельскохозяйственных предприятий»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Ступинское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0001011:008	29364

11.8. Договор аренды заключен на земельном участке № 2 (Догод) протравлен химическими препаратами, химикатами, минеральными удобрениями, по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки».

Адрес участка	Арендатор
Область с/хозяйственной деятельности: «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «СТРОИТЕЛЬСТВО ДОБРОУСЛОВИЙНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Земельный участок № 2 (Догод) протравлен химическими препаратами, химикатами, минеральными удобрениями, по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки».	Область с/хозяйственной деятельности: Московская область, Истринский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки».
Место нахождения: 105985, город Москва, улица Бруцких, дом № 2А, строение 2	Место нахождения: Московская область, Истринский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки».
ИНН: 7707087236, КПП: 770816081	ИНН: 50/0708003011
Юридический адрес: 41002 ПУСКОВИЦА, д. 18/18 101 000 000 000 236, БИК: 044525239	Юридический адрес: Московская область, Истринский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки».

11.8. Договор аренды заключен на земельном участке № 2 (Догод) протравлен химическими препаратами, химикатами, минеральными удобрениями, по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки».

№	Объект оценки	Адрес участка	Категория земель	Кв. м	Площадь участка, кв. м
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки»	05070030110	1000	1000
2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки»	05070030110	1000	1000
3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки»	05070030110	1000	1000
4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки»	05070030110	1000	1000
5	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки»	05070030110	1000	1000
6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки»	05070030110	1000	1000
7	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки»	05070030110	1000	1000
8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки»	05070030110	1000	1000

Адрес участка	Арендатор
Область с/хозяйственной деятельности: «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «СТРОИТЕЛЬСТВО ДОБРОУСЛОВИЙНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Земельный участок № 2 (Догод) протравлен химическими препаратами, химикатами, минеральными удобрениями, по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки».	Область с/хозяйственной деятельности: Московская область, Истринский район, с/поселок «Сторожки», с/пос. «Сторожки», с/пос. «Сторожки».

Акт приема-передачи земельных участков и Договора аренды земельных участков № СР-РВС-ДА/19 от «...» июля 2019 г.

г. Москва «...» июля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» З.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147740880382, ИНН 7705577303, КПП 7701181806, адрес по месту нахождения) составили действующий ликвидационный проект 1000/1, город Москва, улица Фрунзе (Земельный кадастр 20, стороны 2, выдано свидание об обеспечении действительности по управлению инвестиционным фондом, выданная инвестиционным фондом и государственной регистрационной палатой от 28 июня 2004 года № 21-000-1-08/17, предоставленному Банком России, действующим на основании Правил доверительного управления фондами ликвидационным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированным ФССР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 1435-0426151), именуемым в дальнейшем «Арендатель», и иже Генеральный директор Лариса Александровна Александрова, ие/и/указано на основании устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Арианта» (зарегистрировано в Едином государственном реестре на основании устава, с одной стороны, и в виде Генерального директора Татьяна Любовь Михайловна, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Старые», составили настоящий акт (далее - Акт) о приеме-передаче:

1. По условиям Договора аренды земельных участков № СР-РВС-ДА/19 от «...» июля 2019 г. Арендатель передает, а Арендатор принимает следующие земельные участки: «Указание»:

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения»	Московская область, Сергиево-Поздский муниципальный район, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001	5000000017117	1 164 400
2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения»	Московская область, Сергиево-Поздский муниципальный район, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001	5000000020026	58 531
3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения»	Московская область, Сергиево-Поздский муниципальный район, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001	5000000017118	794 075
4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения»	Московская область, Сергиево-Поздский муниципальный район, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001	5000000017111	28 960
5	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения»	Московская область, Сергиево-Поздский муниципальный район, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001	5000000017112	17 109
6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения»	Московская область, Сергиево-Поздский муниципальный район, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001	5000000017114	21 147
7	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения»	Московская область, Сергиево-Поздский муниципальный район, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001	5000000017119	1 808
8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов производственного назначения»	Московская область, Сергиево-Поздский муниципальный район, с/пос. Шелеховский, в д.р.т. Шелеховский, уч. №010100101	5000000026111	611 99

2. Составлена Уплата за пользование участками Договора Аренды по старому тексту Устава от «...» июля 2019 г.

3. Кладовый лист передан, что оформлено Старыми по адресу Улицы Московской.

4. Акт приема-передачи (Договор) подписан, в наличии имеются оригиналы сего акта приема-передачи (Договор) и подписи Старых.

5. Подпись Старых

<p>«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» З.У.</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>А.А. Назаров</p>	<p>«Арианта»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>Татьяна ЛМ</p>
---	--

«...» июля 2019 г.

Договор № СР-РВС-ДА/19
Акт приема-передачи земельных участков

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» З.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147740880382, ИНН 7705577303, КПП 7701181806, адрес по месту нахождения) составили действующий ликвидационный проект 1000/1, город Москва, улица Фрунзе (Земельный кадастр 20, стороны 2, выдано свидание об обеспечении действительности по управлению инвестиционным фондом, выданная инвестиционным фондом и государственной регистрационной палатой от 28 июня 2004 года № 21-000-1-08/17, предоставленному Банком России, действующим на основании Правил доверительного управления фондами ликвидационным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированным ФССР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 1435-0426151), именуемым в дальнейшем «Арендатель», и иже Генеральный директор Лариса Александровна Александрова, ие/и/указано на основании устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Арианта» (зарегистрировано в Едином государственном реестре на основании устава, с одной стороны, и в виде Генерального директора Татьяна Любовь Михайловна, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Старые», составили настоящий акт (далее - Акт) о приеме-передаче:

1. По условиям Договора аренды земельных участков № СР-РВС-ДА/19 от «...» июля 2019 г. Арендатель передает, а Арендатор принимает следующие земельные участки: «Указание»:

1.1. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.2. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.3. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.4. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.5. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.6. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.7. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.8. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.9. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

1.10. Архангельская область, с/поселок Шелеховский (Шелеховский район), д.Володино, уч. №010100001

2. Составлена Уплата за пользование участками Договора Аренды по старому тексту Устава от «...» июля 2019 г.

3. Кладовый лист передан, что оформлено Старыми по адресу Улицы Московской.

4. Акт приема-передачи (Договор) подписан, в наличии имеются оригиналы сего акта приема-передачи (Договор) и подписи Старых.

5. Подпись Старых

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Категория земель по целевому назначению	№ п/п	Адрес	Площадь
1	2	3	4
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003011	264 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003010	40 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003011	212 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003011	711 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н с/поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003010	1 001 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Хорошевская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н с/поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003010	130 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н с/поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003010	275 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н с/поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003010	89 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н с/поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003010	360 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	00:00:0000010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н с/поселок городского типа, кадастровый номер: 50:05:003010	1 042 000

Страница 8 из 9

Архивист	Архивист
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТСОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.П. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРМОР»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Лутынский	 О.В. Головинский
	

Страница 9 из 9



Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».





1.1. Назначение: Дачный № СВБС0317
 1.2. Вид участка: Земельный

1.3. Категория земель: Земли населенных пунктов
 1.4. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения
 1.5. Категория земель: Земли населенных пунктов
 1.6. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

1.7. Категория земель: Земли населенных пунктов
 1.8. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

1.9. Категория земель: Земли населенных пунктов
 1.10. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

1.11. Категория земель: Земли населенных пунктов
 1.12. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

1.13. Категория земель: Земли населенных пунктов
 1.14. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

1.15. Категория земель: Земли населенных пунктов
 1.16. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

2.1. Категория земель: Земли населенных пунктов
 2.2. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

2.3. Категория земель: Земли населенных пунктов
 2.4. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

2.5. Категория земель: Земли населенных пунктов
 2.6. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

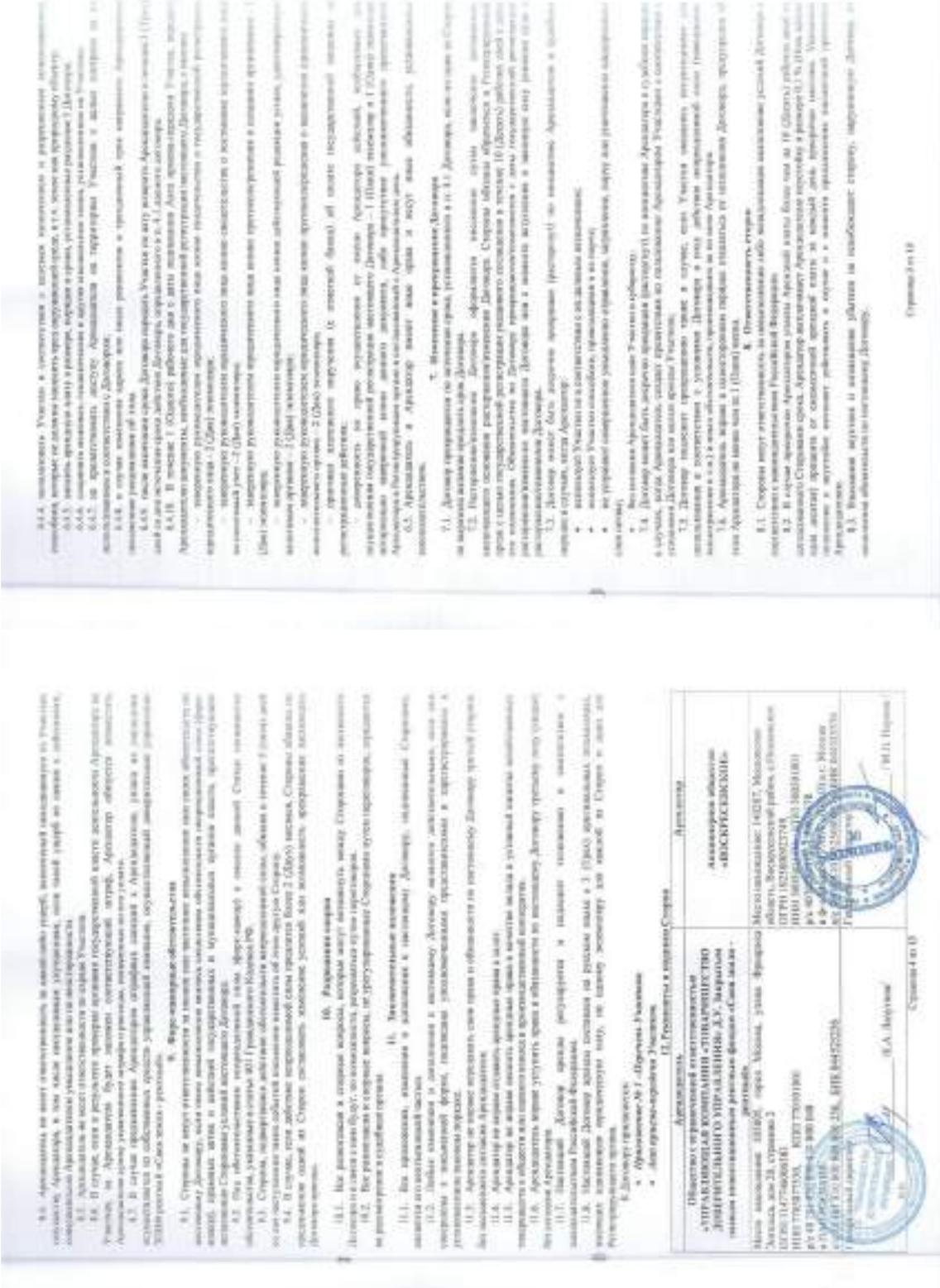
2.7. Категория земель: Земли населенных пунктов
 2.8. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

2.9. Категория земель: Земли населенных пунктов
 2.10. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

2.11. Категория земель: Земли населенных пунктов
 2.12. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

2.13. Категория земель: Земли населенных пунктов
 2.14. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

2.15. Категория земель: Земли населенных пунктов
 2.16. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения





Протокол №1 от Девяти апреля 2022 года заседания комиссии № СЭР-ИСП от 11.01.2022 г. от 11.01.2022 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По постановлению Девяти апреля 2022 года заседания комиссии № СЭР-ИСП от 11.01.2022 г. передано в аренду земельное недвижимое имущество (земельный участок) (далее - «Объект»):

№1 (Владельцем участка) земельный участок, расположенный в Рязанской, Нижегородской, Оренбургской и Калининградской областях:

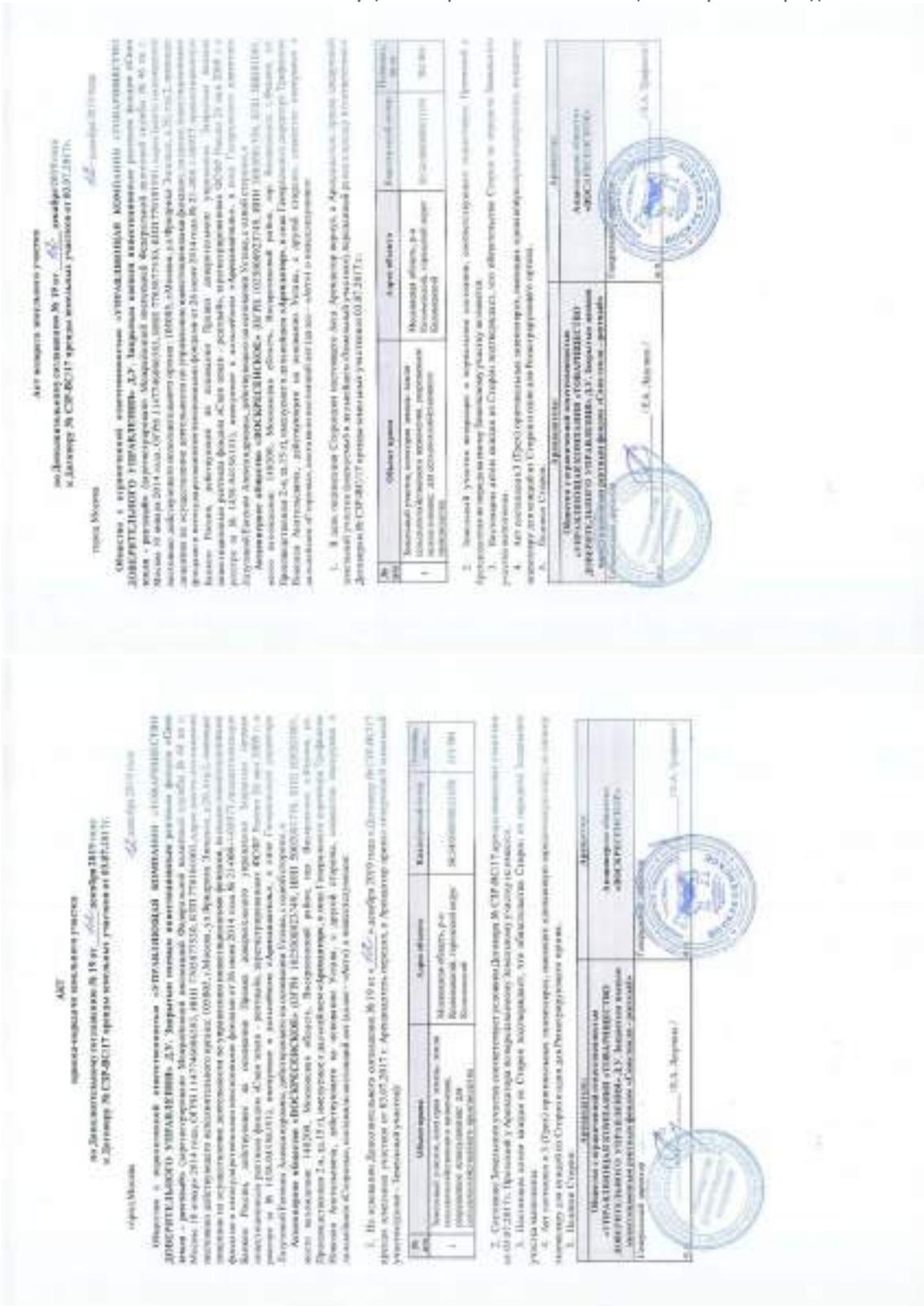
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Калитровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1245 м по прямой линии от центра ст. Платово, расположенный на границе участка, адрес ориентир - Московская область, Рязанский район, с/пос. Платовское	5023 003071 0003	39 784,89
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 50 м по прямой линии от центра ст. Курно, расположенный на границе участка, адрес ориентир - Московская область, Рязанский район, Юрская с/п.	5023 003096 0017	398 177
3	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	На территории участка расположенный участок по адресу: Рязанская область, Рязанский район, с/пос. Платовское. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по адресу: ст. Курно. Полный адрес ориентир: участок № 57 в АЗС "Сафари-Ойл".	5023 003076 1117	118 525
4	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский район, с/пос. Платовское. Участок находится на территории ст. Платовское	5023 003028 40	400 000
5	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Сабитовское с/пос. Платовское, кадастровый № 50/24/006003/2017	5024 006003 2017	134 878
6	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. Платовское с/п. Прогрессовый	5024 003009 45	321 081
7	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. Платовское, Агитово	5024 006003 11	71 120
8	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. Платовское с/п. Агитово	5024 006003 9	389 430

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
72	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	г.Истрин, адм. территория, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0085	659,429
73	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0181	6,694,289
74	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 170 метрах от территории по адресу: с/пос. дер. Густавово, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. дер. Густавово, район: Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:06	831,237
75	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 200 м от территории по адресу: с/пос. дер. Густавово, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. дер. Густавово, район: Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:08	247,973
76	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 200 м от территории по адресу: с/пос. дер. Густавово, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. дер. Густавово, район: Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0037	286,414
77	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 470 м от территории по адресу: с/пос. дер. Густавово, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. дер. Густавово, район: Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0023	90,442
78	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0194	781,026
79	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0192	882,949

Таблица № 1.1

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1200 м от территории по адресу: с/пос. дер. Густавово, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. дер. Густавово, район: Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0151	197,798
81	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1400 м от территории по адресу: с/пос. дер. Густавово, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. дер. Густавово, район: Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0152	309,233
82	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 170 м от территории по адресу: с/пос. дер. Густавово, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. дер. Густавово, район: Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:01	140,349
83	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 800 м от территории по адресу: с/пос. дер. Густавово, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. дер. Густавово, район: Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0154	673,246
84	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: 154 604 кв. м. земли (использование) общины Раевского федерации, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Зарудинское	50:34:0025101:000	714,984
Итого:				32 288 826,64

<p>Архивист Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> В.А. Журав</p>	<p>Архивист Акционерное общество «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> А.И. Журав</p>
--	---



Домовладельцев собственников № 18
г. Дзержинск, Ж. СРП-КОПТ аренды земельных участков от 03.07.2017г.
№ 25-инв/03/2017г/18

с.п.с. Магнитогорск

Областное государственное предприятие «СТРАХОВОЙ КАМ» КОМПАНИИ «СТРАХОВЫЙ КАМ» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Юридический адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 146/150, стр. 1
ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833
Коды ОКПО 11400000, ОКДИ 11400000, ОКДИ 11400000, ОКДИ 11400000, ОКДИ 11400000, ОКДИ 11400000
ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833
Юридический адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 146/150, стр. 1
ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833

1. Внесены в аренду земельные участки с кадастровым номером 16:08:0080301:01:01:01:01. Стороны подписаны соглашения.

№ п/п	Объект права	Агротехника	Материальный объект	Итого
1	Земельный участок, кадастровый номер 16:08:0080301:01:01:01:01, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Максимальная площадь: 16:08:0080301:01:01:01:01	16:08:0080301:01:01:01:01	16:08:0080301:01:01:01:01

1.2. описание земельных участков, вносящих в аренду земельные участки.

№ п/п	Объект права	Агротехника	Материальный объект	Итого
1	Земельный участок, кадастровый номер 16:08:0080301:01:01:01:01, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Максимальная площадь: 16:08:0080301:01:01:01:01	16:08:0080301:01:01:01:01	16:08:0080301:01:01:01:01

1.3. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для сельскохозяйственного производства, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

1.4. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для размещения объектов складского назначения, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

1.5. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для размещения объектов складского назначения, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

1.6. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для размещения объектов складского назначения, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

Сторона 1: **Областное государственное предприятие «СТРАХОВОЙ КАМ» КОМПАНИИ «СТРАХОВЫЙ КАМ» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
Юридический адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 146/150, стр. 1
ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833
Юридический адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 146/150, стр. 1
ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ИНН 74-08-03033, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833, ОГРН 10474-066833

Сторона 2: **И.А. Бурутин / И.А. Бурутина**

1.2. описание земельных участков, вносящих в аренду земельные участки.

№ п/п	Объект права	Агротехника	Материальный объект	Итого
1	Земельный участок, кадастровый номер 16:08:0080301:01:01:01:01, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Максимальная площадь: 16:08:0080301:01:01:01:01	16:08:0080301:01:01:01:01	16:08:0080301:01:01:01:01

1.3. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для сельскохозяйственного производства, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

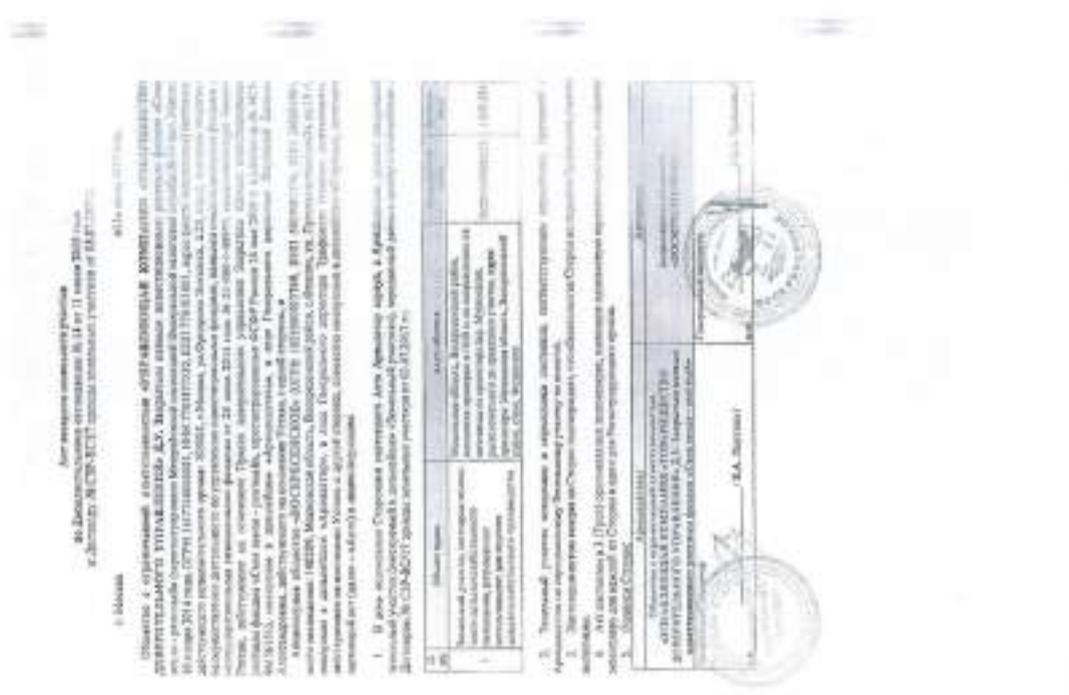
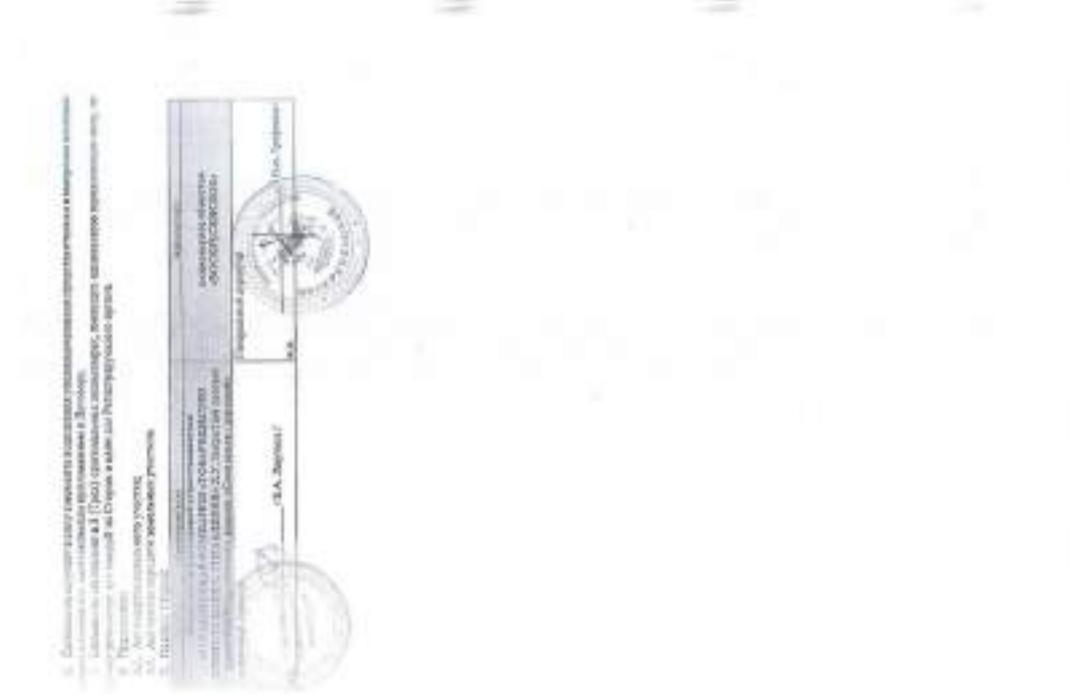
1.4. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для размещения объектов складского назначения, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

1.5. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для размещения объектов складского назначения, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

1.6. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для размещения объектов складского назначения, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

1.7. описание земель, вносимых в аренду земельных участков, для размещения объектов складского назначения, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»





и Дате № СФР-УРС-ДА/18 аренды земельного участка от 01.03.2018 г.

сделка № 66 от 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИВАТИЗАНСКИЙ КОМПАНЬИОН»

с участием ООО «УРАЛНЕФТЬ» - Генеральный директор ООО «ПРИВАТИЗАНСКИЙ КОМПАНЬИОН» Александр Александрович Сидоров.

- 1. Проверка право и законность установления в январе 2020 года земельного участка (далее - земельный участок), площадью 10 соток (1000 кв. м) кадастровый номер 50:03/003/014/18.

Table with 3 columns: Юридическое описание, Адрес, Цена за сотку. Includes details about the land plot in the Moscow region.

и Дате № СФР-УРС-ДА/18 аренды земельного участка от 01.03.2018 года

сделка № 66 от 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИВАТИЗАНСКИЙ КОМПАНЬИОН»

с участием ООО «УРАЛНЕФТЬ» - Генеральный директор ООО «ПРИВАТИЗАНСКИЙ КОМПАНЬИОН» Александр Александрович Сидоров.

- 1. Проверка право и законность установления во Дворце земельных участков (далее - земельные участки), площадью 2 кв. м и 2 кв. м.

Table with 5 columns: №, Площадь (кв. м), Район, Адрес, Цена за кв. м. Lists two plots of land with their respective addresses and prices.

- 2. Проверка право и законность установления в августе 2018 года земельного участка площадью 2 кв. м.

А. В связи с исполнением обязательств с 01.01.2014 года №40/03 сельскохозяйственной арендной платой отчитаться (1,553,14 (Девятьсот тысяч пятсот руб.) рубль 52 копейки, в том числе НДС (0,00) – 3,00) руб. (Двадцать девять тысяч триста рубль 23 копейки).

В. Арендатор обязуется в срок подписания настоящего Соглашения передать Арендодателю земельный участок, указанный в п.1 настоящего Соглашения, на АИУ возврата земельному участку.

Г. Стороны пришли к соглашению усугубить штраф за неисполнение (нарушение) п.1 в Договоре, предусмотрев в нем следующие условия:

а. Основание штрафа - Договор исполнен не полностью и Стороны подтверждают свою абилительность по нему.

б. Наличие Соглашения вступает в силу с момента подписания Сторонами в качестве исполненной копии Договора.

в. Наличие Соглашения составляет в 3 (три) экземпляра, по одному экземпляру каждого из них по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, в трех для регистрирующего органа.

К Соглашению прилагаются:

а. Договор аренды.

б. Договор купли-продажи.

в. Договор займа.

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИНАНС» с государственной регистрацией «Рустинвагон»

Арендатор:
Генеральный директор _____ (И.М. Липинский)

Полномочный представитель:
К.А. Золушкин

Протокол № 1
к Договору аренды земельного участка № СР-РХ/2018 от 06/09/2018 г.

06/09/2018

Страница 1 из 5

СВЕРНУТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РХ/2018 от 06/09/2018 года свернуть в аренду земельные участки (земельные участки) в составе земельных участков, расположенных в Селковском муниципальном районе Московской области:

№	Кадастровый (или иной) номер	РНН	Адрес	Площадь	Сведения об участках и их владельцах или арендаторах права или обременения	
					а	б
1	50:05:0080101:11	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, предназначен для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Селковский, земельный участок кадастровый номер 50:05:0080111	370 107	1. Сервитутное право на земельный участок, государственная регистрация № 50:05:0080111/2018/003/2018/003 от 09/06/2018. 2. Сервитутное право на земельный участок, государственная регистрация № 50:05:0080111/2018/003/2018/003 от 09/06/2018. 3. Сервитутное право на земельный участок, государственная регистрация № 50:05:0080111/2018/003/2018/003 от 09/06/2018.	
2	50:05:0080111:4	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, предназначен для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Селковский, земельный участок кадастровый номер 50:05:0080111	478 230	1. Сервитутное право на земельный участок, государственная регистрация № 50:05:0080111/2018/003/2018/003 от 09/06/2018. 2. Сервитутное право на земельный участок, государственная регистрация № 50:05:0080111/2018/003/2018/003 от 09/06/2018.	
3	50:05:0090201:1	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, предназначен для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Селковский, в районе д. Плетинки, земельный участок кадастровый номер 50:05:0090201	86 194		
4	50:05:0080101:1	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, предназначен для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Селковский, в районе д. Вязово, земельный участок кадастровый номер 50:05:0080101	307 326	1. Сервитутное право на земельный участок, государственная регистрация № 50:05:0080101/2018/003/2018/003 от 09/06/2018.	

Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

№	Кадастровый (для земельной угодья)	ФЗЗ	Адрес	Площадь	Специальные требования к использованию или управлению участком или объектом
					№
1		Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов»	пос.пос. часть кадастрового участка №03:08:0080301		1. Наружный адрес по земельной угодью, кадастровый участок № 55:1 Земельного участка Российской Федерации, 50:05:2.030, Данные Министерства экономического развития РФ № 11822-08-1/22 от 09.08.2021. 2. Наружный адрес по земельной угодью, кадастровый участок № 55:1 Земельного участка Российской Федерации, 50:05:2.030, Данные Министерства экономического развития РФ № 11822-08-1/22 от 09.08.2021.
3	50:05:0080301:004	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Минусинский район, Сурово-Песчаный муниципальный район, с/п. Шавляковский, в районе д. Дербякино, категория земель «земли населенных пунктов» №03:08:0080301	788 305	1. Наружный адрес по земельной угодью, кадастровый участок № 55:1 Земельного участка Российской Федерации, 50:05:2.300, Дверяковский № 2-1079 от 13.08.2015.
6	50:05:0080301:018	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Минусинский район, Сурово-Песчаный муниципальный район, с/п. Шавляковский, в районе д. Чесноково, категория земель «земли населенных пунктов» №03:08:0080301	788 208	1. Наружный адрес по земельной угодью, кадастровый участок № 55:1 Земельного участка Российской Федерации, 50:05:2.300, Данные Министерства экономического развития РФ № 11822-08-1/22 от 09.08.2021. 2. Наружный адрес по земельной угодью, кадастровый участок № 55:1 Земельного участка Российской Федерации, 50:05:2.316, Категория земель «земли населенных пунктов» Земли населенных пунктов (Земельный участок) № 55 от 18.01.2012. 3. Наружный адрес по земельной угодью, кадастровый участок № 55:1 Земельного участка Российской Федерации, 50:05:2.316, Категория земель «земли населенных пунктов» Земли населенных пунктов (Земельный участок) № 55 от 18.01.2012. 4. Наружный адрес по земельной угодью, кадастровый участок № 55:1 Земельного участка Российской Федерации, 50:05:2.316, Категория земель «земли населенных пунктов» Земли населенных пунктов (Земельный участок) № 55 от 18.01.2012. 5. Наружный адрес по земельной угодью, кадастровый участок № 55:1 Земельного участка Российской Федерации, 50:05:2.314, Дверяковский № 279980 от 14.06.2015. 1.50:05:1.128, Дверяковский № 279980 от 14.06.2015. 1.50:05:1.144, Дверяковский № 279980 от 14.06.2015.
7	50:05:0080301:019	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Минусинский район, Сурово-Песчаный муниципальный район, с/п. Шавляковский, в районе д. Сурово, категория земель «земли населенных пунктов» №03:08:0080301	307 493	1.50:05:1.128, Дверяковский № 279980 от 14.06.2015. 1.50:05:1.144, Дверяковский № 279980 от 14.06.2015.

Страница № 4 из 8

№	Кадастровый (для земельной угодья)	ФЗЗ	Адрес	Площадь	Специальные требования к использованию или управлению участком или объектом
					№
8	50:05:0080301:013	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Минусинский район, Сурово-Песчаный муниципальный район, с/п. Шавляковский, в районе д. Шавляковский, категория земель «земли населенных пунктов» №03:08:0080301	86 119	

Лицензиат: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. – юридическое лицо с ограниченной ответственностью в форме «Трудовой коллектив»		Архиватор: Общество с ограниченной ответственностью «Рубин»	
Главный бухгалтер  /Е.А. Лазарева	Генеральный директор  И.М. Гивина		

Страница № 5 из 8

Документы на земельный участок № 1
 и Договору № СР-5000-ДВ18 аренды земельных участков от 20.04.2018 г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТНЕРСКИЙ КОМПАНИОН» (ИНН 50/0700003238, ОГРН 104500003238) в лице Генерального директора (подпись) [Имя Фамилия Имя Отчество], действующая на основании Устава, в соответствии с Уставом от 20.04.2018 г. № 1 заключила Договор аренды земельного участка № 1 от 20.04.2018 г. № 1 с ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0700003238, ОГРН 104500003238) в лице Генерального директора (подпись) [Имя Фамилия Имя Отчество], действующая на основании Устава, в соответствии с Уставом от 20.04.2018 г. № 1.

Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТНЕРСКИЙ КОМПАНИОН» (ИНН 50/0700003238, ОГРН 104500003238) в лице Генерального директора (подпись) [Имя Фамилия Имя Отчество], действующая на основании Устава, в соответствии с Уставом от 20.04.2018 г. № 1 заключила Договор аренды земельного участка № 1 от 20.04.2018 г. № 1 с ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0700003238, ОГРН 104500003238) в лице Генерального директора (подпись) [Имя Фамилия Имя Отчество], действующая на основании Устава, в соответствии с Уставом от 20.04.2018 г. № 1.

1. В связи с увеличением стоимости налога на добычу полезных ископаемых, Стороны пришли к соглашению изменить с 01.01.2019 года сумму арендной платы в размере 1 000 000 руб. (Одна тысяча тысяч рублей 00 копеек) в том числе НДС (20%) — 160 000 руб. (Сто шестидесять тысяч рублей 00 копеек).
2. Обществу «Своя земля - рентный» в период действия Договора аренды земельных участков и в период исполнения обязательств по договору аренды земельных участков.
3. Стороны согласовали в связи с изменением суммы арендной платы на период исполнения обязательств по договору аренды земельных участков государственную регистрацию договора аренды земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Росреестра. Расходы по оплате государственной регистрации договора аренды земельных участков несет Общество «Своя земля - рентный».
4. Стороны согласовали в [] (Год) привлекать специалистов независимых оценочных учреждений для проведения кадастровой оценки земельных участков для целей в соответствии с условиями Договора аренды земельных участков.

Сторона	Подпись
<p>Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТНЕРСКИЙ КОМПАНИОН» (ИНН 50/0700003238, ОГРН 104500003238) в лице Генерального директора (подпись) [Имя Фамилия Имя Отчество], действующая на основании Устава, в соответствии с Уставом от 20.04.2018 г. № 1.</p>	<p>Генеральный директор ООО «ПАРТНЕРСКИЙ КОМПАНИОН» [Имя Фамилия Имя Отчество]</p>
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0700003238, ОГРН 104500003238) в лице Генерального директора (подпись) [Имя Фамилия Имя Отчество], действующая на основании Устава, в соответствии с Уставом от 20.04.2018 г. № 1.</p>	<p>Генеральный директор ООО «Своя земля - рентный» [Имя Фамилия Имя Отчество]</p>



Отчёт № 011/221 от 11.01.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

