

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:

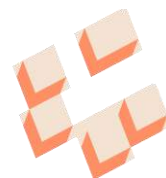
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Своя земля – рентный», правила доверительного управления № 1438 - 94156151 зарегистрированы ФСФР России 26.05.2009г.

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.

Формула успеха



125212, г. Москва,
Кронштадтский бульвар, д. 7А,
стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Тел. +7 (499) 550-05-09
www.kgfu.ru

ОТЧЕТ № 024/21

об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 16.11.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 16.11.2021 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

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	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	13
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	14
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	15
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ	15
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	16
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	18
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	18
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	18
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	29
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	35
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	37
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	44
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	46
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	48
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	53

11.1.	Рыночный (сравнительный) подход.....	57
11.2.	Доходный подход	58
11.3.	Затратный подход.....	60
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	61
12.	Согласование результатов оценки	72
13.	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.....	73
14.	Заявление о соответствии.....	74
	Приложение 1. Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.....	75
	1. Правовая информация.....	75
	2. Методическая информация.....	75
	3. Рыночная информация	75
	Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки.....	76
	Приложение 3. Информация, использованная в расчетах.....	82
	Приложение 4. Копии документов об объекте оценки.....	84

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 53/21 от 16.11.2021 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 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: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 50:34:0000000:21658, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного 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 для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 50:34:0000000:21658, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля – рентный»	Не применялся	Не применялся	5 936 000

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5 936 000 (Пять миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:34:0000000:21658	674 904	5 936 000

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

 Давыдов А. В.

С уважением,
Генеральный директор ООО «КГФУ»



 Берг Е. В.

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.

1.6. Вид ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 53/21 от 16.11.2021 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).

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 (b) 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	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 50:34:0000000:21658, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного 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 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 18.07.2012 № 106н).
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	16.11.2021 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	16.11.2021 г. – 16.11.2021 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

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	105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2
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. 1, 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	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) 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. 1, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. 1, 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 неправомочных 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 18.07.2012 № 106н.

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	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. 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.
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	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. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

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	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.

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 неиспользования 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

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	рынком 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.

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: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 50:34:0000000:21658, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

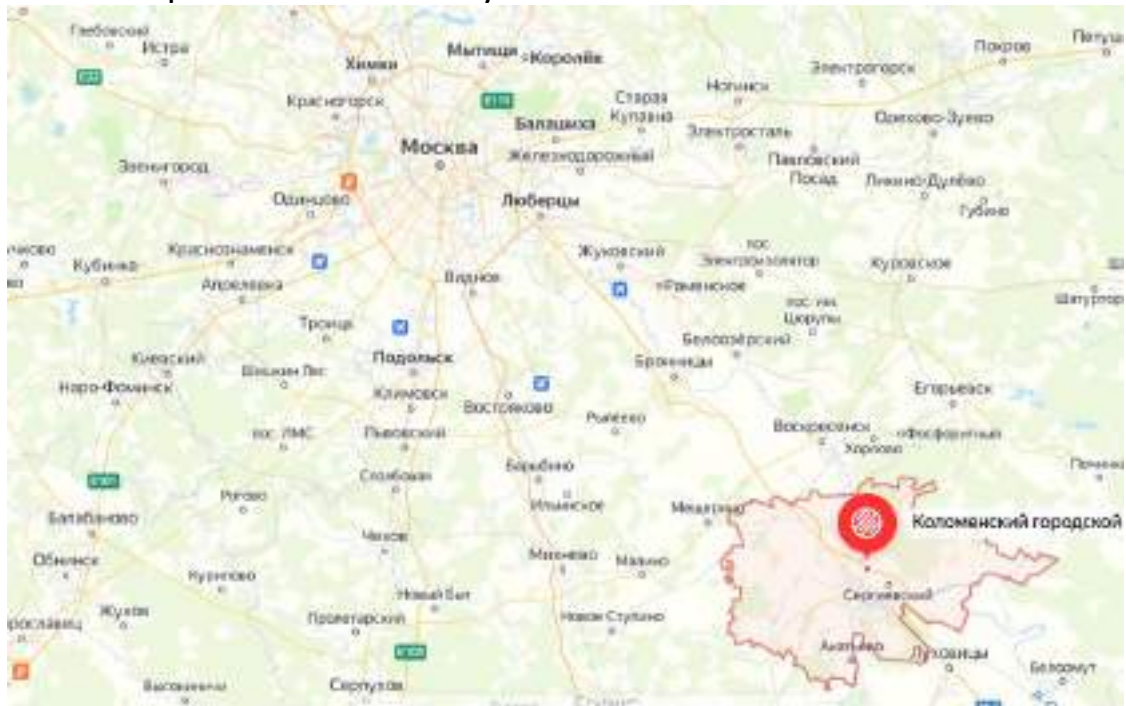
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21658	674 904

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>)

Коломенский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—2017) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2017).

Образован в 1929 году. Упразднён в 2017 году.

21 апреля 2017 года законом № 36/2017-ОЗ муниципальные образования Коломенский

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

муниципальный район и городской округ Коломна были преобразованы в новое единое муниципальное образование Коломенский городской округ с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Коломенский район и город областного подчинения Коломна были объединены в город областного подчинения Коломна с административной территорией.

Административный центр — город Коломна (в состав района не входил).

Район находился на юго-востоке Московской области на расстоянии около восьмидесяти километров как от Москвы, так и от Рязани.

Площадь района составляла 1112,28 км². Наибольшая протяжённость с запада на восток — 60 км, с севера на юг — 30 км.

Территория района располагалась на северо-восточном склоне Средне-Русской возвышенности в пределах Москворецко-Окской равнины и частично Мещерской низменности и охватывает окраинные земли Заокской равнины.

Район граничил с Воскресенским, Луховицким, Ступинским, Егорьевским и Озёрским районами Московской области.

По территории бывшего Коломенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Оки. Среди наиболее крупных — реки Москва, Ока, Коломенка и Северка. Среди них судоходными являются реки Москва и Ока. Длина участка реки Оки на территории Коломенского района составляет 35 км, а её левого притока реки Москва (в её нижнем течении) — 25 км. Кроме этого, на территории района протекает ещё 17 малых рек 2-го, 3-го и 4-го порядков (по отношению к реке Оке) длиной от 6 до 25 км (реки Коломенка, Северка, Осёнка). На территории района находится 69 больших и малых замкнутых водоёмов и 6 озёр (Пестриковское, Петровское, Троицкое, Васильевское, Литовское, Марьино Роща).

Лесные массивы сочетаются со сложными формами рельефа Окско-Московского междуречья, живописными местами рек Осетра, Москвы, Оки. Всего хвойно-широколиственные леса занимают до 30 % площади территории в правобережье реки Москвы и до 90 % — по левому берегу.

Территория Коломенского района расположена в поясе умеренно континентального климата, типичного для южной группы районов Московской области. На территории всего района происходит чёткая смена сезонных явлений. Самым холодным месяцем является январь со средней температурой $-10,5$ °С, а самым тёплым — июль с температурой $+18,5$ °С. Среднегодовая температура воздуха положительная. Безморозный период составляет в среднем 126—137 дней.

Средняя годовая норма атмосферных осадков составляет 506 мм в пониженных местах и 516 мм на равнине. Наибольшее количество осадков приходится на весенне-летний период и составляет около 80 % годовой суммы. Максимум осадков приходится на июль—август. Интенсивность осадков превышает 1мм/мин.

Преобладающие почвы — дерново-подзолистые, слабо и средне суглинистые. Среднее содержание гумуса 1,9-2,4 %, рН — 5,8—6,3[12]. Обогащённость почв основными элементами минерального питания (азот, P₂O₅, K₂O) от низкой до средней.

Устойчивый снежный покров сохраняется около пяти месяцев и наибольшей высоты достигает в пониженных местах и на лесных полянах (более 50 см), на открытых участках в поле колеблется от 35 до 40 см.

Роза ветров района характеризуется юго-западным направлением (20—25 %).

Новорязанское шоссе

Федеральная автомобильная Дорога М5 «Урал» - автомобильная Дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги E30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

Автомагистраль начинается на пересечении МКАД и Волгоградского проспекта, далее идет в юго-восточном направлении по территории Московской области, проходя по юго-западной окраине города Люберцы, далее по окружным Дорогам вокруг Бронниц, Коломны, через Луховицы. В районе города Коломны трасса Урал пересекает реку Оку.

Новорязанское шоссе продолжает Волгоградский проспект на юго-восток, и много лет связывает Москву с крупными промышленными городами Урала. Это шоссе долго идет вдоль берега Москвы-реки, обрамленного сосновыми борами. Старинные монастыри и усадьбы сменяют друг друга. За МКАД Новорязанское шоссе проходит мимо Люберец и далее идет мимо благодатных лесов и озер.

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик. На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых - соседство аэропорта Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково, Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной

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 5,0 – 6,2	15 – 16 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)

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).

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

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., Коломенский 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	94 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)
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 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 устанавливающих 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	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21658	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.12.2019 №99/2019/299820914

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются⁴:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

4 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>, 2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/, 3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией 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. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия 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 лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило

стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется 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. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Основные экономические показатели России 2020 года

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	20118,4	-1,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5

		Январь-декабрь 2020г.	
		млрд.руб	
4.	Индекс промышленного производства	-2,5	-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	+1,5
6.	Строительство (объём СМР в действующих ценах)	+0,1	+0,1
7.	Объём заключённых договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2	
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	+15,1	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:	30,8	-5,5
11.	- торговых	6,9	-24,2
12.	- офисных	1,8	+5,8
13.	- промышленных	4,9	0
14.	- сельскохозяйственных	6,9	+15,0
15.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	-44,0	
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2,0	-4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	-2,2
18.	трубопроводного	-5,2	-8,0
19.	автомобильного	+5,3	-1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	-4,1
21.	Объём платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	-17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	-20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6 декабрь	-15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	-16,9 дек	-21,0
25.	импорт товаров	-2,9 дек	-5,8
26.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:		
27.	номинальная	51083	+6,0
28.	реальная (учитывает инфляцию)		+2,5
29.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
30.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)		+5,7

(в текущих ценах)

31.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.	12,7	-22,1
-----	--	------	-------

32.	Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)	29,4 %	
33.	Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн руб.	4,0 (6,2% от общей кред. задолж)	+2,9
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35.	Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	19,9	+13,1
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,1	+20,3
37.	- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-декабрь 2020г., трлн.руб.		
	- доходы	37,9	-4,1
40.	- расходы	42,2	+12,8
41.	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	589,6	+3,4

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 кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время

усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. 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 приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом 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.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. 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,
- 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 другие дорогостоящие товары), 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 неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной

нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «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 возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

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
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.

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%.

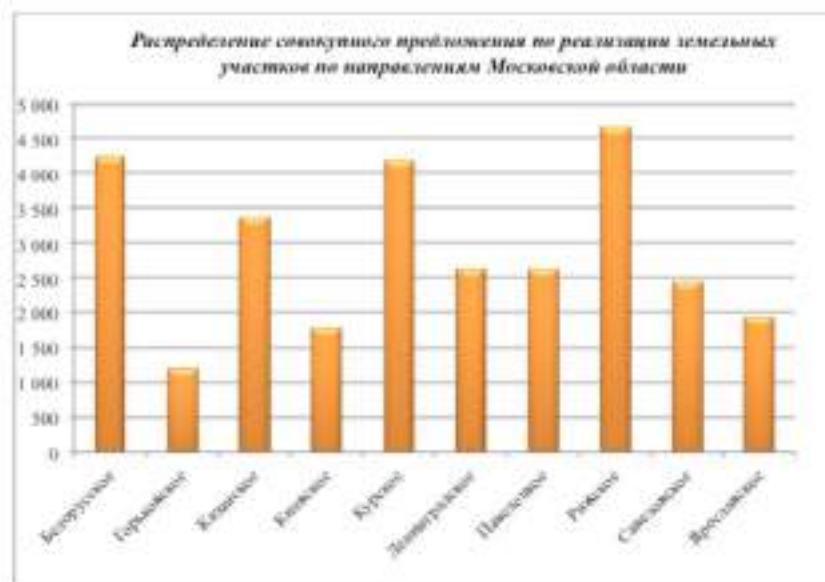
⁵ https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii
⁶ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Рисунок 9-1. 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:

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	581 284	116 464	68 128	1 201 843	681 544	144 690	1 493 861	643 302	118 834
2	Горьковское	523 795	114 523	73 817	864 165	382 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Киевское	489 654	139 084	48 135	495 447	318 840	33 816	505 898	143 618	108 898
4	Киевское	619 089	327 257	67 211	581 132	314 813	114 882	818 245	315 825	183 392
5	Курское	488 196	477 860	64 241	814 826	368 539	32 474	713 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 117	34 733	828 111	344 817	73 093	662 387	314 942	134 846
7	Владимирское	385 447	147 286	64 374	319 891	318 879	47 816	413 796	168 814	67 584
8	Рижское	772 892	421 888	98 962	1 382 333	441 648	82 868	816 316	338 134	67 127
9	Самарское	445 281	148 627	44 962	806 248	268 772	68 761	588 896	163 148	84 023
10	Ярoslавское	484 612	189 384	68 873	937 429	187 838	78 934	842 288	198 858	36 946

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.

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. Проч. 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	Битурское	млн	118 750	21 853	1 580	258 333	79 800	34 285	13 580	1 647	32 287
		млн	4 085 000	800 000	118 800	7 189 277	3 906 000	2 611 878	4 293 000	2 389 800	290 000
2	Гарьинское	млн	188 800	3 878	3 080	300 000	47 417	22 222	27 570	52 632	55 653
		млн	2 188 000	400 000	308 800	1 689 900	812 111	279 000	2 906 977	823 855	221 000
3	Кашинское	млн	82 900	2 208	1 787	78 167	18 800	5 504	131 378	10 891	28 495
		млн	882 353	550 000	158 302	1 431 718	558 922	192 231	2 180 000	248 800	350 000
4	Клязьминское	млн	233 333	2 606	3 333	327 273	100 000	15 750	330 000	43 308	140 000
		млн	1 686 857	856 184	233 333	2 486 762	1 000 000	783 333	1 794 812	788 800	288 888
5	Курское	млн	173 333	18 488	8 272	385 333	7 917	7 008	12 980	18 784	2 400
		млн	1 227 271	750 000	188 800	2 689 100	758 000	77 191	1 831 852	708 333	184 908
6	Ленинградское	млн	121 840	12 414	1 875	16 000	25 803	13 800	25 463	11 000	4 887
		млн	1 388 871	642 714	167 147	4 689 900	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	337 143
7	Павловское	млн	76 333	4 000	4 451	108 768	9 568	8 798	118 000	21 127	8 100
		млн	875 800	530 000	438 800	880 000	750 000	138 000	1 367 321	1 188 333	290 000
8	Росовское	млн	162 900	31 855	2 682	377 719	5 098	7 008	160 213	30 803	17 678
		млн	3 217 300	2 250 000	238 800	17 856 920	3 871 668	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Саввинское	млн	121 420	1 538	1 189	268 288	28 333	28 800	288 000	81 796	25 926
		млн	973 831	1 828 271	198 800	3 335 333	1 404 000	221 222	1 449 278	684 951	290 000
10	Ядровское	млн	37 500	6 667	1 925	48 000	13 800	2 408	82 357	82 500	28 680
		млн	3 038 331	1 590 000	1 068 800	2 436 348	828 714	418 687	2 983 688	988 200	98 880

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;

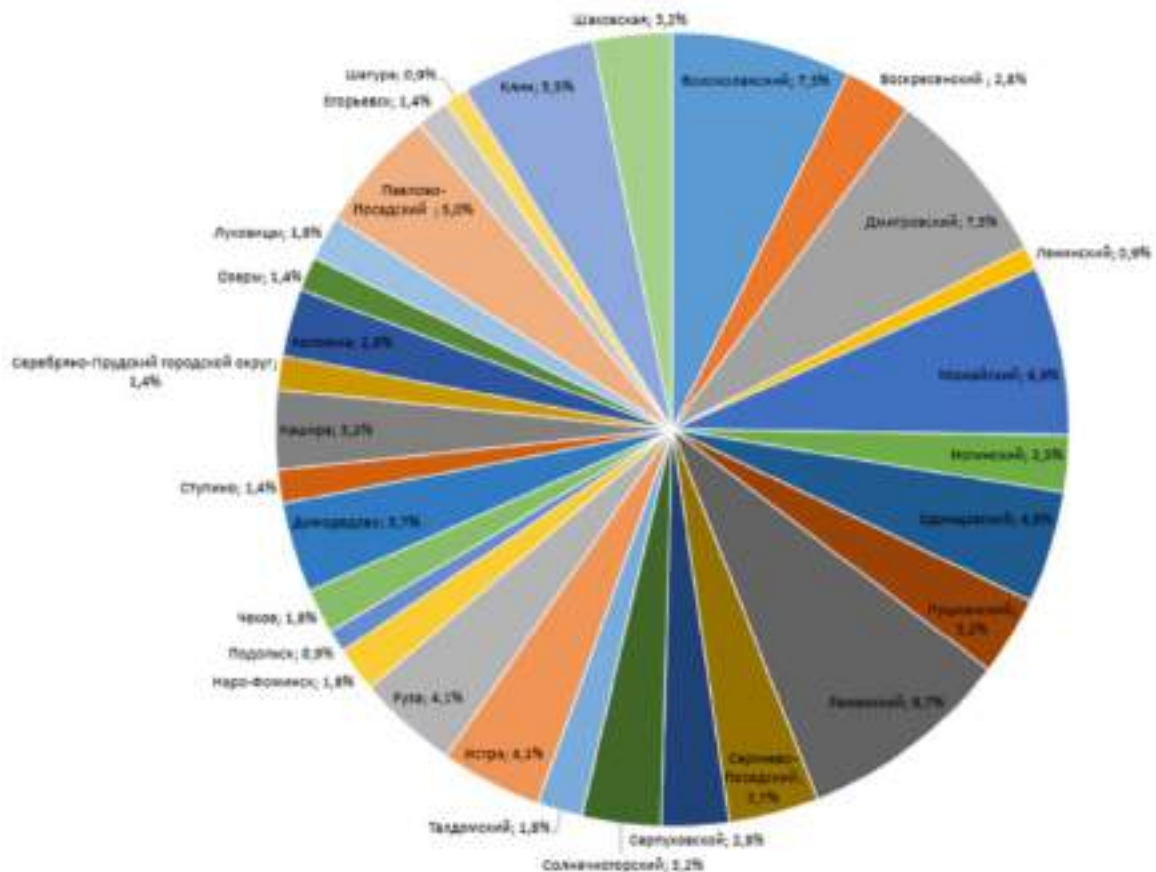
- свыше 90 км от МКАД.

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%).

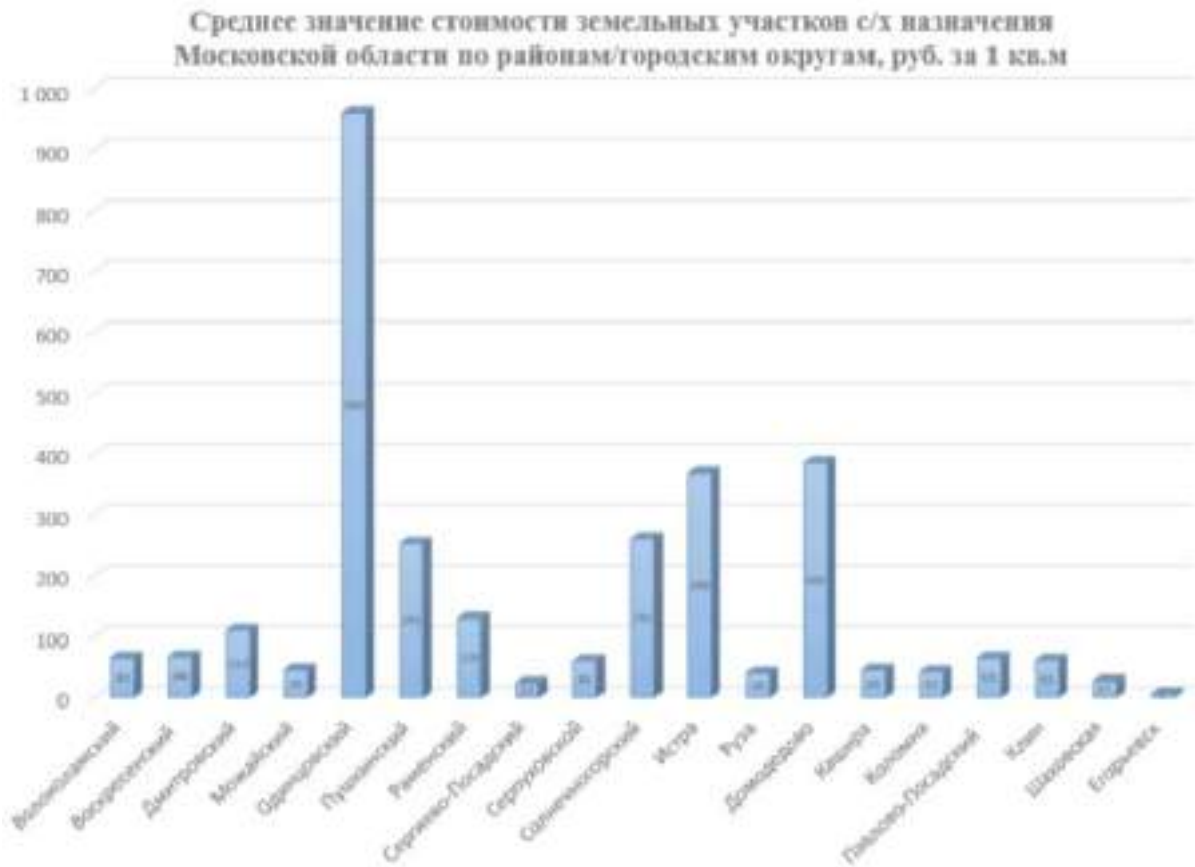
Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области



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/analitic/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_ulica_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.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskoy_oblasti_rayone_11_1_ga_mikhevo/	+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 специфичных 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, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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>

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

Источник: Бюро оценки рыночной стоимости земельных участков (с/бизнесов) 10.10.2021г.

Типичный для рынка срок экспозиции земельных участков и массивов

Источником СтатСтат на основе актуальных рыночных данных по истечении периода

№	Объекты оценки недвижимости	Наличие границ	Безопасность границ	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельный участок населенных пунктов для размещения и строительства объектов и объектов недвижимости (зданий, строений)	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 с/бизнесов, промышленные, транспортные, объекты иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	8	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения и земель от резервного назначения, а также участки земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и для садоводства	3	31	14	12	15	18

Пояснение

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.

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 корректировок 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 котируемой 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что 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-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- 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;
- 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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая 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.

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>)

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, 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.

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
<i>Полевые</i>	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопаровые, зернопропашные
<i>Кормовые:</i>		
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
<i>Специальные:</i>		
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 устанавливаются, 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.

¹¹ <http://eclib.net/30/22.html>

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.

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.

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

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

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)

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

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 11.4-5 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)

АБ центр ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР АГРОБИЗНЕСА
ab-centre.ru

	Картофель, урожай 2015 г. (период 2015/2016)	Картофель, урожай 2016 г. (период 2016/2017)	Картофель, урожай 2017 г. (период 2017/2018)	Картофель, урожай 2018 г. (период 2018/2019)	Картофель, урожай 2019 г. (период 2019/2020)	Картофель, урожай 2020 г. (период 2020/2021)	Изм. к предыдущему периоду, %
	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							
Июль*	21,3	38,4	23,4	17,7	19,7	22,9	16,5%
Июль*	14,5	18,2	13,1	13,6	13,5	12,4	-7,6%
Ср. знач.***	18,4	24,3	18,2	15,1	16,4	17,7	7,6%
Период активных продаж с поля и закладкой картофеля на хранение							
Август	7,9	7,9	8,4	8,1	10,6	8,9	-10,4%
Сентябрь	8,0	8,6	7,1	7,1	7,7	8,7	12,0%
Октябрь	7,7	7,2	7,9	8,4	7,6	11,1	44,9%
Ноябрь	7,7	7,3	8,6	8,4	7,8	13,1	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	5,7	8,5	7,7		
Январь	7,3	7,6	10,4	8,1	7,7		
Февраль	7,0	8,0	12,4	9,1	7,8		
Март	5,9	9,2	11,3	9,2	7,5		
Апрель	5,1	12,3	14,1	9,1	8,3		
Май	6,0	16,7	11,1	9,8	10,7		
Ср. знач.***	6,5	10,2	12,1	9,1	8,4		

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

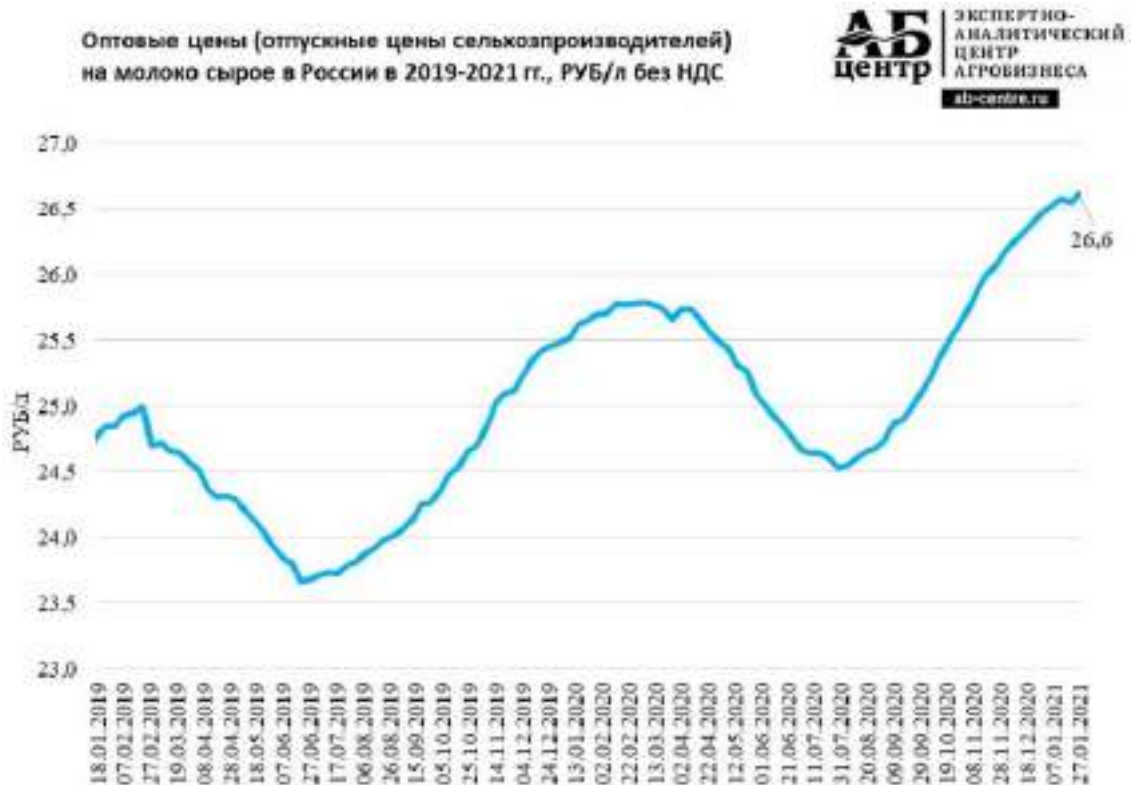


Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цена (руб./т, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класса	пшеница 5 класса	рожь посев.	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	13900-16100 (-100)	13950-15100 (-28)	13000-14100 (-200)	11000-12200 0	11000-13750 0	13000-15000 (-100)
ЮФО+СФО	14900-16400 0	14400-16100 (-200)	14000-15300 (-100)	- -	14000-16000 0	15400-16200 (-125)
ПФО	14000-15850 (-170)	13500-15000 (-100)	12000-14350 (-420)	10000-11800 (-470)	10150-12700 (-175)	13250-15000 (-220)
УФО	14900-16000 0	14200-15500 0	13000-15000 0	11800-13600 0	11000-13000 0	- -
СФО	14000-15000 0	13000-14500 0	12500-13000 0	10000-12000 (-120)	9800-11500 (+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.

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

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

C - 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.

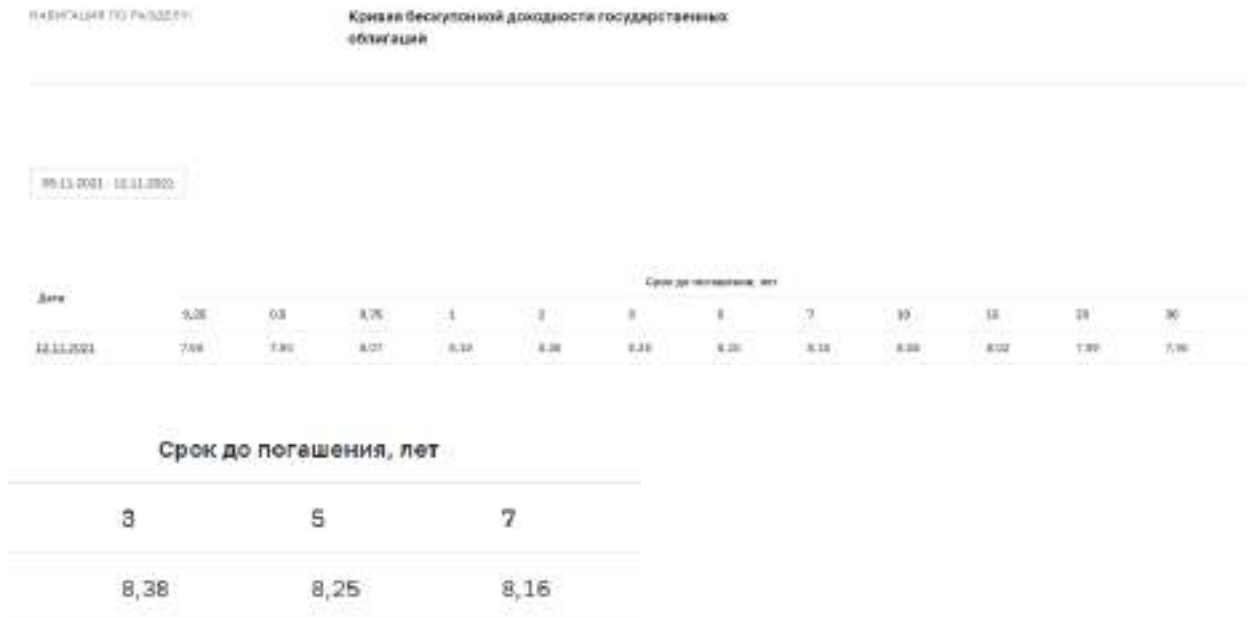
2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации 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 8,25% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)¹⁸.



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 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.

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

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>

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

Источник: Бюро оценки рыночной стоимости земельных участков (Фонд «Своя земля») |

Типичные для рынка сроки экспозиции земельных участков и массивов

Источником данных СтатСтат являются актуальные рыночные данные за истекший квартал

№	Объект оценки недвижимого имущества	Наличие границ	Время экспозиции	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					а	б	в
1	Земельный участок с кадастровым номером для размещения и строительства объектов и объектов недвижимости (зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельный участок с кадастровым номером для размещения объектов недвижимости, а также земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов для сельского хозяйства	3	13	7	6	8	9
3	Земельный участок с кадастровым номером для размещения объектов недвижимости, а также земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для размещения объектов для сельского хозяйства и объектов недвижимости и коммунальной инфраструктуры	4	17	8	7	10	12
4	Земельный участок с кадастровым номером для размещения объектов для сельского хозяйства и объектов недвижимости, а также земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для размещения объектов для сельского хозяйства и объектов недвижимости и коммунальной инфраструктуры	3	11	14	12	15	18

Пояснение

Срок экспозиции для В-группы составляет 18 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 8,25\% * 18 / 12 = 12,38\%.$$

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%	17,50%	20,00%
Прочие специфические риски									
Природно-климатические факторы		1							
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	8,25%
Надбавка за низкую ликвидность	12,38%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	23,13%

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	23,13%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	87 946,39
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	879,46

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:34:0000000:21658	6 749,04	879,46	5 935 511	5 936 000

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:

5 936 000 (Пять миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч) рублей, не облагается НДС²⁰

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб. ²¹
1	50:34:0000000:21658	674 904	5 936 000

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.

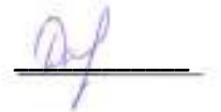
²¹ В соответствии с подпунктом б пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

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 СМД 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

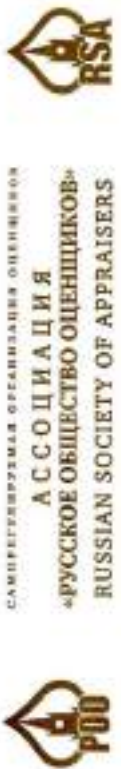
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

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



САМЕРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
 RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 50260048115 | ИНН 502130723
 В: 10/09/94, г. Москва, д. 2/98 | E-mail: info@rsa.ru | Фоб: +7 (495) 265-8718
 Тел.: (495) 493-9425, (495) 211-5153 | Факс: (495) 265-8718

TEC X VA
 Аккредитованная организация
 при Министерстве финансов РФ

Департамент профессионального учета
 Департамент оценки (РОО)
 Министр финансов России (МФР)

Итого:
 вт реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:
 Давыдов Александр Владимирович

в том, что **Давыдов Александр Владимирович**
 является членом РОО и включен(а) в реестр «20» июля 2018 г. за регистрационный номер 02453

Доброжелательная выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:
 Простое право осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Копия выдана в соответствии с:
 1. №001025-1 от 07.07.2018. О внесении изменений в Федеральный закон от 07.07.2018 №116-ФЗ
 2. №011668-2 от 19.05.2018. О внесении изменений в Федеральный закон от 07.07.2018 №116-ФЗ

Новые аккредитованные саморегулируемые организации оценщиков, образованные в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

- Республика РС (Республика Саха) - Республика Саха (Якутия)
- Член реестра: **Алтайский институт профессионального учета**
 Место работы (адрес): Обнинск, с/п/о «Алтайский институт профессионального учета»
 «Алтайский институт профессионального учета» (ИНН 7714751558)
- Сфера работы: оценка недвижимости (И.И.И.)
- Инициативная группа саморегулируемых организаций оценщиков:
1. Структурное подразделение «Алтайский институт профессионального учета» (ИНН 7714751558)
 2. Структурное подразделение «Алтайский институт профессионального учета» (ИНН 7714751558)
 3. Структурное подразделение «Алтайский институт профессионального учета» (ИНН 7714751558)
 4. Структурное подразделение «Алтайский институт профессионального учета» (ИНН 7714751558)

Сведения о реестре саморегулируемых организаций оценщиков (РОО) на территории Российской Федерации:

1. Период: 12.01.2001 - 12.01.2001, количество организаций: 161958, реестр: Проблемы
2. Период: 01.06.2004 - 01.06.2004, количество организаций: 161958, реестр: Проблемы
3. Период: 01.07.2007 - 27.07.2017, количество организаций: Проблемы (РОО) №18 от 28.10.2018 г., Проблемы (РОО) №18 от 28.10.2018 г.

Printed with the support of Ministry of Finance of the Russian Federation



Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКАЗА</p>	<p>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКАЗА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА</p>
<p>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА</p>	<p>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА</p>
<p>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА</p>	<p>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА</p>
<p>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА</p>	<p>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО ЗАКА</p>



Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>История изменения статуса земельного участка</p>	<p>Статус земельного участка "земельный участок для сельскохозяйственного производства" был присвоен на основании постановления администрации муниципального образования "Суровикский район" от 10.06.2010 № 41-02/10-10.000-011-001-2010-001. В настоящее время земельный участок находится в собственности ООО "Суровикский районный фонд "Своя земля - рентный" (ИНН 18-08-0100000, ОГРН 1041801000000).</p>
<p>Возможность отчуждения</p>	<p>Земельный участок может быть отчуждён в соответствии с п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации. Земельный участок не находится под арестом, не обременён ипотекой, не находится в залоге, не является объектом залогового права, не является объектом аренды, не является объектом доверительного управления, не является объектом права пожизненного проживания, не является объектом права собственности на долю в собственности, не является объектом права собственности на доли в долевой собственности, не является объектом права собственности на доли в общей долевой собственности, не является объектом права собственности на доли в общей совместной собственности, не является объектом права собственности на доли в совместной собственности.</p>
<p>Справедливая стоимость</p>	<p>Справедливая стоимость земельного участка составляет 1 000 000 000 (один миллиард рублей) рублей.</p>
<p>Дополнительные сведения</p>	<p>Земельный участок не является объектом обременения в соответствии с п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации. Земельный участок не находится под арестом, не обременён ипотекой, не находится в залоге, не является объектом залогового права, не является объектом аренды, не является объектом доверительного управления, не является объектом права пожизненного проживания, не является объектом права собственности на долю в собственности, не является объектом права собственности на доли в долевой собственности, не является объектом права собственности на доли в общей долевой собственности, не является объектом права собственности на доли в общей совместной собственности, не является объектом права собственности на доли в совместной собственности.</p>
<p>Итоговые данные</p>	<p>Сумма: 1 000 000 000 (один миллиард рублей) рублей.</p>
<p>Итого: 1 000 000 000 (один миллиард рублей) рублей.</p>	<p>Сумма: 1 000 000 000 (один миллиард рублей) рублей.</p>

ООО "Суровикский районный фонд "Своя земля - рентный"

Информационно-консультационное подразделение

18-08-0100000

Исполнитель: [подпись]

М.П. ООО "Суровикский районный фонд "Своя земля - рентный"

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



Аграрный подрайон	Зем.-осадк. район	Площадь с.-х. угодий, тыс. га	Сумма температур >10 °С	КУ	ДТ	КК	Гумус, % на 1 т почвы	Минерализация гумуса в 1 т почвы, ц/т	Стоимость 100 га, руб./га	БК
1	1	602,0	1999-1975	1,1	7,0	190	0,90	-	235	98
2	1,2	266,2	2099-2100	1,1	7,2	198	0,90	-	235	95
3	2,3	123,9	2129-2175	1,06-1,38	7,3	193	0,90	-	235	96

Аграрный подрайон	Зем.-осадк. район	Структура почвы, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Одноречные травы	Подсолнухи	Соя/зерно бобовых	Подорожники	Сен	Тысяч сор
1	1	90,0	3,7	35,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	35,3	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	-	3,3	-	-	-

Аграрный подрайон	Зем.-осадк. район	Коэффициенты плодородия							
		Картофель	Многолетние травы	Одноречные травы	Куркума на 100 га	Подсолнухи	Соя/зерно бобовых	Подорожники	Сен
1	1	7,21	1,98	1,69	-	1,20	-	-	-
2	1,2	7,19	1,94	1,68	-	-	-	-	-
3	2,3	7,54	1,95	1,62	-	-	9,37	-	-

Аграрный подрайон	Зем.-осадк. район	Структура земель, %				
		Одноречные земли	Рощи	Роща/лесничья	Роща	Куркума на 100 га
1	1	90	90	-	-	-
2	1,2	90	90	-	-	-
3	2,3	90	90	-	-	-

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН	
Единый государственный реестр недвижимости	
Лист 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 06.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.12.2019 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
<small>Земельный участок</small>	
Лист № _____ Раздел № _____	Виды зонирования: _____
07.12.2019 № 98/2019/2508/20914	Виды зонирования: _____
Кадастровый номер: _____	50:14:000000:2188
Номер кадастрового листа:	50:14:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский.
Площадь:	670904 +/- 575 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	981967,52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:14:0000000:486
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:14:0000000:2188
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
информация		
Лист №	Рядок 1	Всего страниц раздела 1:-
07.11.2019/№ 99/2019/259820014		
Кадастровый номер:	50:34:0060000:21658	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом номере:	Акционерное Едино Исполнение №35-12-299, ООО "Управляющая компания "Земельное развитие"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемых территорий, заповедника, заказника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
информация		
Дат. №	Рядок 1	Всего листов раздела 1:
07.11.2019/№	99/2019/259820014	
Кадастровый номер:	50:34:0060000:21658	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством использования органом государственной власти или органом местного самоуправления нежилых помещений в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок для зонирования участка образован на основании решения об изменении земельного участка в (одно) разграниченное на нем объекты недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд Российской Федерации:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного свода в месте нахождения границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Об объекте земли:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:34:0060000:21657.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701908899	
Государственный регистратор		ОГРН ОГРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в зарегистрированных правах


Земельный участок		Земельный участок	
Лист № _____	Рядок № 2	Всего листов выписки № _____	Всего рядков: _____
07.12.2019 № 99/2019/2000/0014			
Кадастровый номер:		50:34:000000:21658	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» находится в ДУ Обществу с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН: 7705877530		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:34:000000:21658-50/001/2019-1 от 18.11.2019		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь: 794 904 кв. м	
	дата государственной регистрации:	18.11.2019	
	номер государственной регистрации:	50:34:000000:21658-50/001/2019-1	
	срок, на который уставом ограничены права и обременения объекта недвижимости:	с 06.02.2019 по 31.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН: 7705877530	
	основание государственной регистрации:	Правки доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастБизнес Эксперт Менеджмент» от 22.04.2009	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют		
5. Заявления в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии рента об ипотеки объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правонарешения и сведения о наличии ограничений, но не рассмотренных заявителем о проведении государственной регистрации права (приобретения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права безвозмездного в силу закона состава третьего лица, ареста:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, приобретения, ограничения права на земельный участок на землях сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Родка 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
<small>Земельный участок</small>				
Лист №	Родка №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
07.12.2019/№	99/2019/299820914			
Кадастровый номер:			50:04:0080000:21658	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный реестратор				ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Родка 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
<small>Земельный участок</small>				
Лист №	Родка №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
07.12.2019/№	99/2019/299820914			
Кадастровый номер:			50:04:0080000:21658	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный реестратор				ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(заполнить в соответствии с требованиями к форме)				
Лист №	Рисунки №, №	Всего листов рисунка №, №	Всего рисунков	Всего листов выписки
07.12.2018 №	99/2019/200020014			
Кадастровый номер:			50:14:0080000:21658	

Описание местоположения границ земельного участка							
Поряд. № п/п	Помар точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание ориентира на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	высшей	нижней					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>Эксп. объект недвижимости</small>			
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунка	Всего рисунков
07.12.2019	№ 99/2019/25982/0014		
Кадастровый номер:		50:04:0060000:21658	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание записей на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	вписанная	соседняя					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>Эксп. объект недвижимости</small>			
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунка	Всего рисунков
07.12.2019	№ 99/2019/25982/0014		
Кадастровый номер:		50:04:0060000:21658	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание записей на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	вписанная	соседняя					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(за объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3.1	Всего листов рисунка 3.1:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
07.12.2019/№	99/2019/299820914			
Кадастровый номер:	50:04:0080000:21658			

Система с характерных точек границ земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Порядковый номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	392190.2	2280305.77	Закрепление отсутствует	0.2
2	392189.71	2280322.05	Закрепление отсутствует	0.2
3	392188.46	2280369.81	Закрепление отсутствует	0.2
4	392201.18	2280390.29	Закрепление отсутствует	0.2
5	392315.1	2280373.27	Закрепление отсутствует	0.2
6	392351.26	2280727	Закрепление отсутствует	0.2
7	392351.37	2280728.08	Закрепление отсутствует	0.2
8	392295.97	2280734.49	Закрепление отсутствует	0.2
9	392264.61	2280738.12	Закрепление отсутствует	0.2
10	392222.96	2280742.94	Закрепление отсутствует	0.2
11	392206.78	2280737.86	Закрепление отсутствует	0.2
12	392194.84	2280734.31	Закрепление отсутствует	0.2
13	392187.04	2280706.55	Закрепление отсутствует	0.2
14	392084.92	2280710.23	Закрепление отсутствует	0.2
15	392065.5	2280713.46	Закрепление отсутствует	0.2

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(за объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
07.12.2019/№	99/2019/299820914			
Кадастровый номер:	50:04:0080000:21658			

Система с характерных точек границ земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Порядковый номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	392055.72	2280715.09	Закрепление отсутствует	0.2
17	392056.72	2280789.2	Закрепление отсутствует	0.2
18	392121.4	2280790.98	Закрепление отсутствует	0.2
19	392120.53	2280860.19	Закрепление отсутствует	0.2
20	392119.95	2280860.73	Закрепление отсутствует	0.2
21	392117.79	2281051.51	Закрепление отсутствует	0.2
22	391890.63	2281094.67	Закрепление отсутствует	0.2
23	391554.22	2281075.78	Закрепление отсутствует	0.2
24	391480.14	2280996.14	Закрепление отсутствует	0.2
25	391586.84	2280307.75	Закрепление отсутствует	0.2
26	391629.18	2280282.6	Закрепление отсутствует	0.2
27	391690.46	2279969.98	Закрепление отсутствует	0.2
28	391780.96	2279949.44	Закрепление отсутствует	0.2
29	391724.07	2280039.08	Закрепление отсутствует	0.2
30	392045.38	2279975.33	Закрепление отсутствует	0.2

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3 2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 1,2	Всего листов раздела 1,2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.12.2019/№	99/2019/259820914			
Кадастровый номер:		50:34:0060000:21658		


Сведения о характерных точках граница земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя арифметическая погрешность определения координат характерных точек граница земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	392998.59	2289112.61	Закрепление отсутствует	0,2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист 4

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.12.2019/№	99/2019/259820914			
Кадастровый номер:		50:34:0060000:21658		

План (берег, сьемка) части земельного участка		Участковый номер части: 50:34:0060000:21658/1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>За объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздел № 4	Всего листов раздела № 4 _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
07.12.2018/№ 99/2018/299820914			
Кадастровый номер:		50:34:0080000:21658	

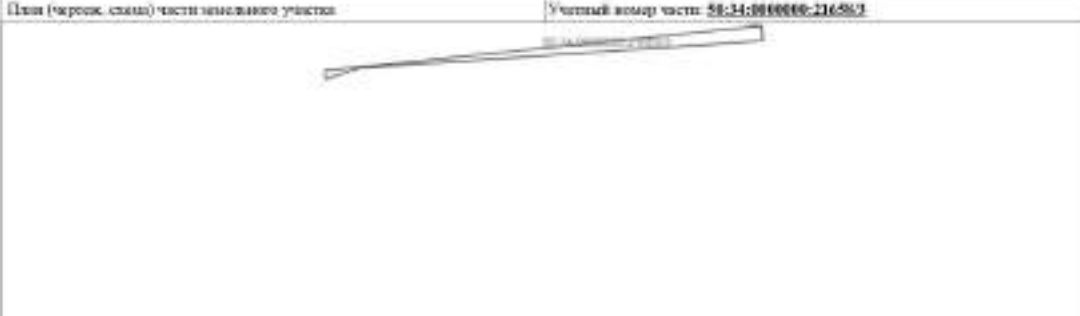
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:34:0080000:21658/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>За объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздел № 4	Всего листов раздела № 4 _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
07.12.2018/№ 99/2018/299820914			
Кадастровый номер:		50:34:0080000:21658	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:34:0080000:21658/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>За объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздел № 4	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки _____
07.12.2019/№ 99/2019/259620014			
Кадастровый номер:		50:34:0060000:21658	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:34:0060000:21658/4	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>За объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздел № 4	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки _____
07.12.2019/№ 99/2019/259620014			
Кадастровый номер:		50:34:0060000:21658	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:34:0060000:21658/4	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Риски 4.1

Земельный участок		
Земельный участок		
Лист №	Риски 4.1	Всего листов риска 4.1:
07.12.2019 № 99/2019/299620014		Всего рисков:
Кадастровый номер:		50:34:0060000:21658
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений право на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	30780	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.73, Правила охраны магистральных трубопроводов № 8/н от 20.04.1992
2	1427	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.74, Правила охраны магистральных трубопроводов № 8/н от 20.04.1992
3	2242	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.62, Письмо Министерства юстиции Российской Федерации № 11882-01М/ДЗ от 09.06.2011
4	698	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.73, Постановление Правительства Российской Федерации № 736 от 28.08.2013
5	838	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.8, Постановление "Об утверждении границ охраняемых газотранспортными сетями, расположенных в городе Кошкони и Калининском муниципальных районах" № 19-РМ от 24.01.2012
данные отсутствуют	нет	Доверительное управление, Обязательство с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ"

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
Земельный участок				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
07.12.2019 № 99/2019/299620014		Всего рисков:		Всего листов выписки
Кадастровый номер:		50:34:0060000:21658		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №:				
Поворот точки	Координаты, м		Описание замечания на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	392206.78	2280737.86	Замечание отсутствует	0.2
12	392194.84	2280734.31	Замечание отсутствует	0.2
13	392187.09	2280706.55	Замечание отсутствует	0.2
14	392084.92	2280710.23	Замечание отсутствует	0.2
15	392065.5	2280715.48	Замечание отсутствует	0.2
16	392055.72	2280715.09	Замечание отсутствует	0.2
17	392056.72	2280799.2	Замечание отсутствует	0.2
18	392121.4	2280799.98	Замечание отсутствует	0.2
32	392126.08	2280623.98	данные отсутствуют	0.23
32	392126.09	2280623.98	данные отсутствуют	0.23
33	392075.28	2280619.43	данные отсутствуют	0.23
34	392025.28	2280622.83	данные отсутствуют	0.23
35	391988.64	2280669.43	данные отсутствуют	0.23
36	391975.78	2280708.1	данные отсутствуют	0.23
37	391972.15	2280749.15	данные отсутствуют	0.23
38	391985.55	2280799.15	данные отсутствуют	0.23

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.1				
Всего листов раздела 4.1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
07.12.2019/№ 99/2019/299824914				
Кадастровый номер: 50:34:0060000.21658				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	392022.15	2280435.76	данные отсутствуют	0.23
40	392003.96	2280448.82	данные отсутствуют	0.23
41	392112.38	2280452.46	данные отсутствуют	0.23
42	392120.67	2280458.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	392234.3	2280740.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	392216.38	2280723.49	данные отсутствуют	0.23
45	392202.79	2280673.49	данные отсутствуют	0.23
46	392166.38	2280636.89	данные отсутствуют	0.23

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
07.12.2019/№ 99/2019/299820014				
Кадастровый номер: 50:34:0060000.21658				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-56, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	392295.97	2280734.49	Закрепление отсутствует	0.2
9	392264.61	2280738.12	Закрепление отсутствует	0.2
10	392232.96	2280742.94	Закрепление отсутствует	0.2
11	392206.78	2280737.96	Закрепление отсутствует	0.2
12	392194.88	2280734.11	Закрепление отсутствует	0.2
47	392348.52	2280726.68	данные отсутствуют	0.1
47	392348.52	2280726.68	данные отсутствуют	0.1
48	392338.02	2280723.33	данные отсутствуют	0.1
49	392186.48	2280731.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	392349.76	2280728.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
07.12.2019/№ 99/2019/25962/0014				
Кадастровый номер:	50:34:0060000:21658			
Сведения о кадастровых точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Поворот	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	392315.3	2280375.27	Закрепления отсутствуют	0.2
5	392315.3	2280375.27	Закрепления отсутствуют	0.2
6	392351.26	2280727	Закрепления отсутствуют	0.2
7	392351.37	2280728.08	Закрепления отсутствуют	0.2
51	392308.57	2280374.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	392317.55	2280402.46	данные отсутствуют	0.1
53	392321.82	2280469.49	данные отсутствуют	0.1
54	392326.38	2280517.91	данные отсутствуют	0.1
55	392330.95	2280606	данные отсутствуют	0.1
56	392335.81	2280679.44	данные отсутствуют	0.1
57	392339.22	2280729.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
07.12.2019/№ 99/2019/25962/0014				
Кадастровый номер:	50:34:0060000:21658			
Сведения о кадастровых точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Поворот	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	392222.96	2280742.94	Закрепления отсутствуют	0.2
58	392225.24	2280742.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	392225.24	2280742.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	392222.51	2280742.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	392350.4	2280720.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	392350.8	2280720.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	392350.10	2280716.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	392339.18	2280716.59	данные отсутствуют	0.1
63	392170.82	2280726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	392181.55	2280729.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	392339.25	2280720.59	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки
07.12.2019 № 90/2019/25962/0014				
Кадастровый номер:			50:04:0080000:21658	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Повар точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	392351.26	2280727	Закрепления отсутствуют	0.2
6	392351.26	2280727	Закрепления отсутствуют	0.2
7	392351.57	2280728.08	Закрепления отсутствуют	0.2
8	392295.97	2280734.49	Закрепления отсутствуют	0.2
13	392065.5	2280715.48	Закрепления отсутствуют	0.2
66	392351.26	2280726.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	392317.58	2280729.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	392289.07	2280733.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	392184.89	2280734.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	392206.77	2280737.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	392209.19	2280737.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	392295.93	2280734.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	392084.9	2280710.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	392084.9	2280710.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	392066	2280708.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	подпись, фамилия

М.П.



Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № С/П-ВС/21 от «16» июля 2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № С/П-ВС/21 от «16» июля 2021 г. переданы в аренду подкварталы следующего земельного участка (далее - «Объекты»):

№1 (Финансирование участка) земельных участка, расположенных в Реутовском, Воскресенском, Сергиево-Посадском и Коломенском районах Московской области:



№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	участок находится площадью в 1140 м ² по направлению на него-запад от ориентира д. Плещеево, расположенного на территории участка, адрес ориентира - Московская область, Удесинский район, поселок городского типа Плещеево.	50:25:003071:0013	19 784,66
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Участок находится площадью в 50 м ² по направлению на восток от ориентира д. Курово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Реутовский район, Куровский с/п.	50:23:003078:0017	368,172
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения. Для сельскохозяйственного назначения	Месторасположение участка: земля населенных пунктов, расположенного на территории участка, Ориентир д. Плещеево. Участок находится площадью в 1070 метров от ориентира на направлении на юг. Пятый адрес ориентира: участка № 53 в АОВП "Саратовское".	50:23:003076:1313	138,529
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Реутовский район, с/поселок городского типа Удесинское, земельный участок расположен в северной части многоквартирного квартала	50:23:003028:00	460,000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, Собинский сельский поселок, земельный д. Давыдовское	50:24:008008:75457	126,678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок городского типа Прогрессовый	50:24:004000:01	321,961
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок городского типа Аутыново	50:24:003020:01	73,122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок городского типа Аутыново	50:24:003020:02	348,430

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадатровая стоимость	Площадь, кв.м.
73	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 800 м. на западной окраине населенного пункта д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0050402:0081	659 438
73	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0050402:2481	6 084 280
74	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок расположен в границах территории в 170 м. на западной окраине населенного пункта д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская обл. Воскресенский, с/пос.Федоскино	50:29:0050402:56	831 237
75	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок расположен в 280 м. на западной окраине населенного пункта д.Петровка, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0050402:81	341 951
76	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 280 м. на западной окраине населенного пункта д.Трунов, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:0077	280 414
77	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок расположен в 470 м. на западной окраине населенного пункта д.Гаскино, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:0051	84 442
78	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:1941	181 228
79	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:1942	181 987

Сторона 3 из 4

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадатровая стоимость	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок расположен в 1700 м. на западной окраине населенного пункта д.Гаскино, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:51	892 208
81	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок расположен в 400 м. на западной окраине населенного пункта д.Гаскино, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:22	388 217
82	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок расположен в 1770 м. на западной окраине населенного пункта д.Гаскино, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:21	492 385
83	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок расположен в 870 м. на западной окраине населенного пункта д.Гаскино, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:24	471 343
84	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, который земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 734 904 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруковское	50:54:0000001:008	734 904

Итого: 20 788 928,41

Арктикэкс	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГРУППА КОМПАНИЙ ДОБЕРИТЕЛЬНЫЙ УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»	Арктикэкс Акционерное общество «СВЯЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
Подпись:  И.А. Нузовский	Подпись:  И.А. Нузовский

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



6. Сделано выдана справка о наличии запрета на проведение сделок по отчуждению недвижимого имущества (земельного участка, иного недвижимого имущества) принадлежащего на праве собственности ООО «Автомобильный фонд ПАИС» (ИНН 50/0287868800) в пользу ООО «Своя земля - рентабельный» (ИНН 50/0287868800), сделкой, совершаемой в соответствии со ст. 16 Закона № 217-ФЗ от 29.09.2014 г. № 217-ФЗ от 29.09.2014 г.

Формула успеха
ООО «Автомобильный фонд ПАИС»
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800

6. Сделано выдана справка о наличии запрета на проведение сделок по отчуждению недвижимого имущества (земельного участка, иного недвижимого имущества) принадлежащего на праве собственности ООО «Автомобильный фонд ПАИС» (ИНН 50/0287868800) в пользу ООО «Своя земля - рентабельный» (ИНН 50/0287868800), сделкой, совершаемой в соответствии со ст. 16 Закона № 217-ФЗ от 29.09.2014 г. № 217-ФЗ от 29.09.2014 г.

Формула успеха
ООО «Автомобильный фонд ПАИС»
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800
ИНН 50/0287868800

№	Имя	Фамилия	Средняя зарплата
1	Смирнов	Александр	15000
2	Иванов	Сергей	12000
3	Петров	Игорь	18000

№	Имя	Фамилия	Средняя зарплата
4	Кузнецов	Владимир	16000
5	Левченко	Евгений	14000
6	Новиков	Дмитрий	17000

1.1. Описание земельного участка...
1.2. Оценка земельного участка...
1.3. Описание земельного участка...
1.4. Описание земельного участка...
1.5. Описание земельного участка...
1.6. Описание земельного участка...
1.7. Описание земельного участка...
1.8. Описание земельного участка...
1.9. Описание земельного участка...
1.10. Описание земельного участка...



Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1
к Договору аренды земельного участка
№ СЗР-РЭС-ДА/18 от «01» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

В (Шесть) земельных участков, расположенных в Сергиево-Полодском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	ИНН	Адрес	Площадь
1.	50:05:0090301:12	50:05:0090301	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Словоново, земельный участок кадастровый номер 50:05:0090301:12	370,887
2.	50:05:0090301:14	50:05:0090301	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Словоново, земельный участок кадастровый номер 50:05:0090301:14	478,234
3.	50:05:0090301:2	50:05:0090301	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Словоново, земельный участок кадастровый номер 50:05:0090301:2	98004
4.	50:05:0090301:4	50:05:0090301	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Словоново, земельный участок кадастровый номер 50:05:0090301:4	11,8112
5.	50:05:0090301:6	50:05:0090301	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Словоново, в районе д. Писково, земельный участок кадастровый номер 50:05:0090301:6	307,324
6.	50:05:002010:48	50:05:002010	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Писково, в районе д. Тарбовское, земельный участок кадастровый номер 50:05:002010:48	785,306
7.	50:05:002010:48	50:05:002010	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Писково, в р-не д. Писково, земельный участок кадастровый номер 50:05:002010:48	1,00000
8.	50:05:002010:14	50:05:002010	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Писково, в районе д. Колыбашино, земельный участок кадастровый номер 50:05:002010:14	12,8044

Страница 5 из 6

11.8. Договор аренды заключен на земельный участок в 2 (двух) производственных помещениях, находящихся в здании производственного назначения, по адресу: Московская область, г. Доломитовское, ул. Звонкая, д. 35, с 15.10.2020 г.

Адресная часть	Арендатор
Областная управляющая организация «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИЙ-СЕРВИС» ДОБРОВОЛЬЦЫЙ УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ С ОБЪЕДИНЕННЫМ УЧАСТИЕМ	Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма»
Место нахождения: 105980, город Москва, улица Бумажная, дом 20, строение 2 ИНН 77-05/75790, КПП 77-01/001 ИН 49 701 419 894 491 000 048 ИН 50 010 031 014 501 000 048 ИН 50 010 031 014 501 000 048	Место нахождения: Рязань, (11304) Московская область, Центральный район, (11304) С/ПН 11774631348 ИНН 78/0737805, КПП 78/04275981 ИН 4023204140-2/021200 ИН 41662 (Финансовый отдел) ИН 60218 (Служба кадров)

Сторона арендатор
Генеральный директор 



Приложение №1
к Договору аренды земельного участка № СР-РФ-СА-03 от 15.10.2020 г. от 15.10.2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ФОРМ ИЛИ ИХ ЧАСТИ

№ п/п	Полное наименование земельного участка	Адрес объекта	Квартальный номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории населенного пункта, вид разрешенного использования - для размещения складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/поселение городского округа г. Сергиево-Посадский, с/пос. пос. Ивановское, д. 35	00100000031311	1 114 140
2	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории населенного пункта, вид разрешенного использования - для размещения складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/поселение городского округа г. Сергиево-Посадский, с/пос. пос. Ивановское, д. 35	00100000031311	18 201
3	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории населенного пункта, вид разрешенного использования - для размещения складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/поселение городского округа г. Сергиево-Посадский, с/пос. пос. Ивановское, д. 35	00100000031311	784 478
4	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории населенного пункта, вид разрешенного использования - для размещения складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/поселение городского округа г. Сергиево-Посадский, с/пос. пос. Ивановское, д. 35	00100000031311	28 408
5	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории населенного пункта, вид разрешенного использования - для размещения складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/поселение городского округа г. Сергиево-Посадский, с/пос. пос. Ивановское, д. 35	00100000031311	17 798
6	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории населенного пункта, вид разрешенного использования - для размещения складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/поселение городского округа г. Сергиево-Посадский, с/пос. пос. Ивановское, д. 35	00100000031311	29 140
7	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории населенного пункта, вид разрешенного использования - для размещения складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/поселение городского округа г. Сергиево-Посадский, с/пос. пос. Ивановское, д. 35	00100000031311	4 408
8	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории населенного пункта, вид разрешенного использования - для размещения складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/поселение городского округа г. Сергиево-Посадский, с/пос. пос. Ивановское, д. 35	00100000031311	61 391
Итого:				1 138 245

Адресная часть	Арендатор
Областная управляющая организация «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИЙ-СЕРВИС» ДОБРОВОЛЬЦЫЙ УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ С ОБЪЕДИНЕННЫМ УЧАСТИЕМ	Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма»

Сторона арендатор
Генеральный директор 



Акт приема-передачи земельных участков и Договор аренды земельных участков № СФР-РРС-ДА/19 от «...» июня 2019 г.

г. Москва

«...» июня 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИИ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» З.У. (далее - Общество) и управляющий недвижимостью «Своя земля - рентный» (далее - Управляющий) в соответствии с условиями Договора аренды земельных участков № СФР-РРС-ДА/19 от «...» июня 2019 г. и в соответствии с условиями Договора аренды земельных участков № СФР-РРС-ДА/19 от «...» июня 2019 г. передали в аренду Управляющему следующие земельные участки:

1. На основании Договора аренды земельных участков № СФР-РРС-ДА/19 от «...» июня 2019 г. Арбитражный район, в Арбитраже аренда земельных участков (далее - Участки):

Table with 5 columns: № участка, Штатное право, Адрес объекта, Кадастровый номер, Площадь, кв.м.

2. Составная Участка является частью земельки Договора, Стороны у Арбитраже по территории Участков не имеют 3. Каждая из Сторон подтверждает, что объект аренды Сторон не передан Управляющему третьим лицам. 4. Акт приема-передачи (Приложение) является, является актом приема-передачи земельного участка, по которому Управляющий передает земельный участок в аренду Стороне. 5. Москва, Страна.

Общество: ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИИ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 50/05/00149, ОГРН 50/05/00149)

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИИ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» З.У. (далее - Общество) и управляющий недвижимостью «Своя земля - рентный» (далее - Управляющий) в соответствии с условиями Договора аренды земельных участков № СФР-РРС-ДА/19 от «...» июня 2019 г. и в соответствии с условиями Договора аренды земельных участков № СФР-РРС-ДА/19 от «...» июня 2019 г. передали в аренду Управляющему следующие земельные участки:

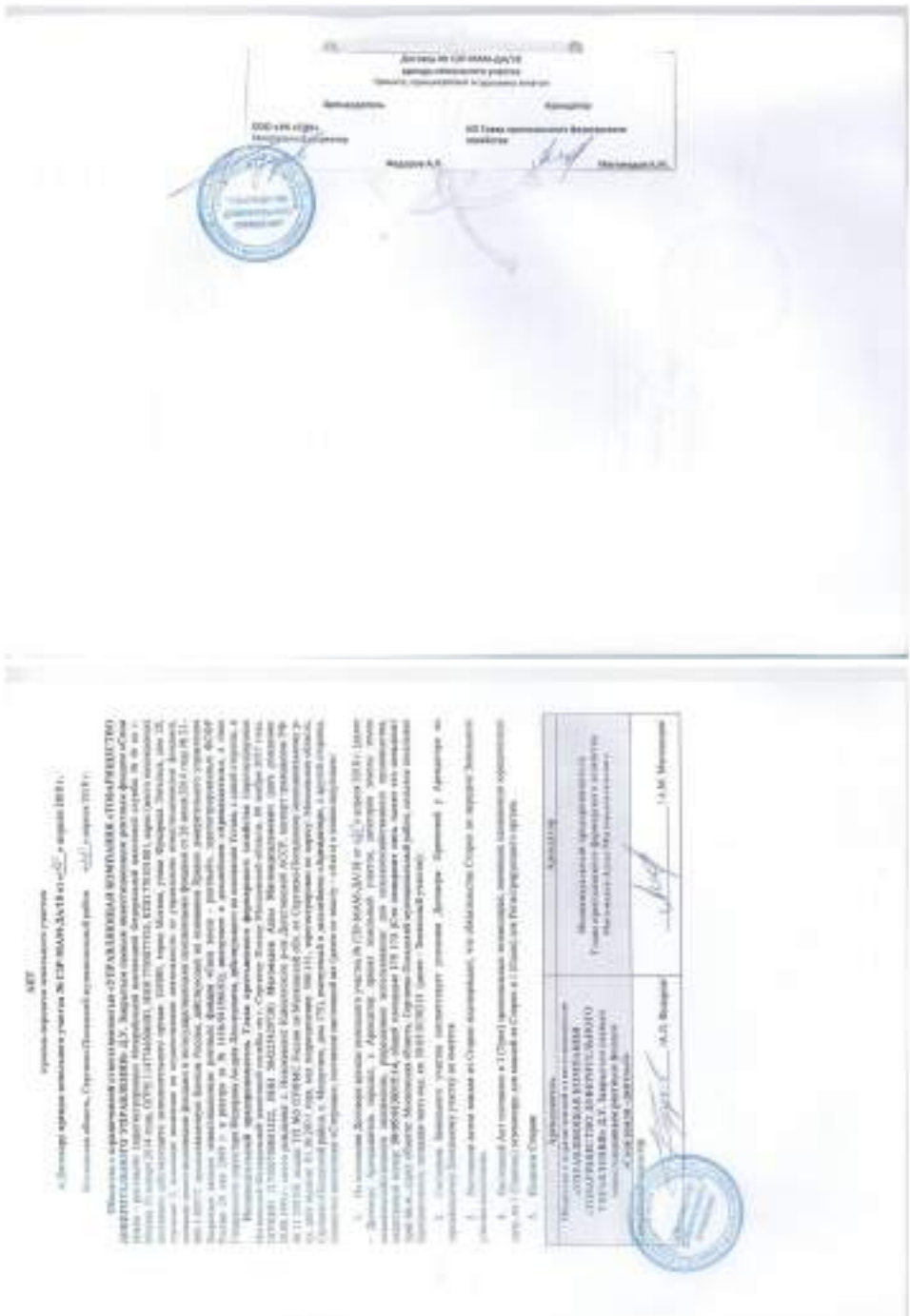
Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный»

Категория земель	№ п/п	Адрес	Виды земель
1	2	3	4
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение Сергиевское, кадастровый номер: 50/05/0030011	000/020
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение Сергиевское, кадастровый номер: 50/05/0030012	00/000
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение Сергиевское, кадастровый номер: 50/05/0030013	000/000
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение Сергиевское, кадастровый номер: 50/05/0030014	000/000
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, городское поселение Сергиево-Подольское, кадастровый номер: 50/05/0030015	000/000
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Хорошевская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, городское поселение Сергиево-Подольское, кадастровый номер: 50/05/0030016	000/000
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, городское поселение Сергиево-Подольское, кадастровый номер: 50/05/0030017	000/000
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, городское поселение Сергиево-Подольское, кадастровый номер: 50/05/0030018	000/000
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, городское поселение Сергиево-Подольское, кадастровый номер: 50/05/0030019	000/000
0000000000	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, городское поселение Сергиево-Подольское, кадастровый номер: 50/05/0030020	000/000

Страница 2 из 9

Архивариус	Архивариус
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТСВЯРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.П.», Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентабельный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРМЕР»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Лутынский	 О.В. Головинский
	

Страница 3 из 9



С. Наличие построек, отнесенных к недвижимому имуществу, Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖНОСТИ НЕ ИМЕЮТ. Обществу с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» не требуется для целей обработки персональных данных предоставлять персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты прекращения такого использования.

10.7. Бюджетный телефон (Субъект персональных данных (при наличии))
 10.8. Адрес электронной почты (Субъект персональных данных (при наличии))
 10.9. Наличие Согласие является частью настоящего Договора.

11. Реквизиты сторон

11.1. Все реквизиты в стандартном порядке, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора (в том числе, в том числе, по возможности, перечислять другие реквизиты).
 11.2. Все реквизиты в стандартном порядке, по услугам/услугам Стороны/Сторон в случае расторжения, передачи или расторжения/Субъект персональных данных (при наличии).

12. Заключительные положения

12.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются неотъемлемой частью.

12.2. Любая претензия и заявление в настоящее Договору является действительным, если в документе указана конкретная форма и адрес получателя в установленном порядке.

12.3. Арбитраж не имеет своей целью свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Арбитража.

12.4. Арбитраж не имеет своей целью передачу права и обязанности в рамках настоящего Договора третьему лицу.

12.5. Арбитраж не имеет своей целью передачу права и обязанности в рамках настоящего Договора третьему лицу.

12.6. Арбитраж не имеет своей целью передачу права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лиц).

12.7. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 1 (Один) экземпляре, подписанном, печатью и заверенном юридическим актом, по 1 (Одину) экземпляру для каждой из Сторон в 1 (Один) 1 (Один) экземпляре.

К Договору прилагаются:

- Акт приема-передачи Услугам.

13. Реквизиты и данные Сторон	Арбитраж	Арбитраж
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖНОСТИ НЕ ИМЕЮТ. Юридический адрес: 125040, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 2, этаж 2. ОГРН 1147749926280, ИНН 7702477316, КПП 770101001, ОГРНИП 109061000000008 в ОАО РСХБ БАНК, ОГРН 101000000000254, БИК 04452534	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 2, этаж 2. ОГРН 1147749926280, ИНН 7702477316, КПП 770101001, ОГРНИП 109061000000008 в ОАО РСХБ БАНК, ОГРН 101000000000254, БИК 04452534	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 2, этаж 2. ОГРН 1147749926280, ИНН 7702477316, КПП 770101001, ОГРНИП 109061000000008 в ОАО РСХБ БАНК, ОГРН 101000000000254, БИК 04452534
Генеральный директор	Генеральный директор	Генеральный директор
 И.Ю. Нестеров	 И.Ю. Нестеров	 И.Ю. Нестеров
		

Правление Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ»

Генеральный директор





Арендатор

Иванов Петр Григорьевич

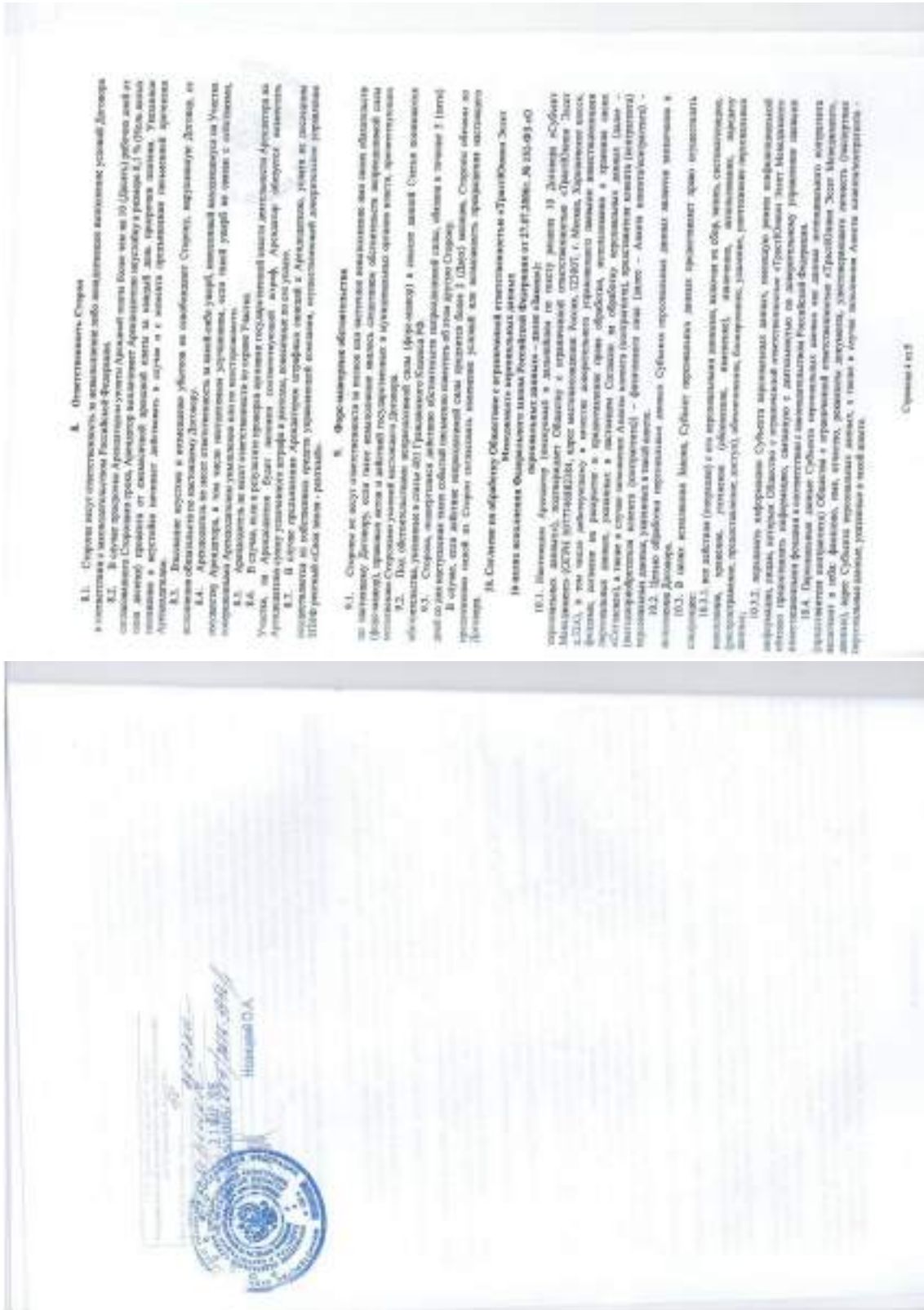
Арендодатель

ООО «ИИ «ИЗ»

Генеральный директор









Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Протокол №1 о Делении аренды земельного участка № СЗР-ВСОУ от «16» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-ВСОУ от «16» июля 2017 г. герцаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее - «Участки»):

№1 (Инициаторы аренды) земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Калитриный номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится притерра в 1745 м по выделению на кадастровом плане территории. Планировка, расположенная на границе участка, адрес притерра - Московская область, Раменский район, с/поселок городского округа Раменское;	50:23:0030271:0033	39 784,84
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится притерра в 20 м по выделению на кадастровом плане территории. Планировка, расположенная на границе участка, адрес притерра - Московская область, Раменский район, Юрская с/п.	50:23:0030396:0017	368 177
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Многоквартирное жилое здание с земельным участком, расположенным за жилым участком. Притерра д. Падиково. Участок находится притерра в 3070 метров от притерра по выделению на кап. Планировый адрес притерра: участок № 53 в АЗОН "Садиколово".	50:23:0030796:1332	134 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с/поселок городского округа Раменское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	50:23:0030228:40	408 080
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, д.пос. д.Александровка	50:24:0000608:73437	134 438
6	Земельный участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства в охотничьих заказниках Московской области в границах	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселение с/п. Протарковский.	50:24:0030409:45	321 081
7	Земельный участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселение, Александровка	50:24:000333:11	71 122
8	Земельный участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселение д. Александровка	50:24:000333:9	389 430

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный участок для сельскохозяйственного использования			
9	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Пашово	50:14:0080128:18	562 787
10	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок застроен территории в 198 кв.м. площадью по плану от собственника Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, поселок городского типа Соболевское, д.Пашово, расположенного на участке	50:14:0080128:23	648 290
11	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболев	50:14:0080128:42	233 800
12	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболев	50:14:0080128:45	81 431
13	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболев	50:14:0080128:46	46 074
14	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболев	50:14:0080128:47	250 111
15	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболев	50:14:0080128:48	20 691
16	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория д.р. Пашово	50:14:0080128:50	87 470
17	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д. Александровское	50:14:0080128:54	281 806
18	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельни	50:14:0080128:56	439 592
19	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Котельни	50:14:0080128:57	288 188
20	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельни	50:14:0080128:59	25 434

Страница 4 из 10



№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный участок для сельскохозяйственного использования			
21	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельни	50:14:0080128:195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельни	50:14:0080128:196	26 798
23	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельни	50:14:0080128:197	71 432
24	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельни	50:14:0080128:198	477 263
25	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельни	50:14:0080128:199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Котельни	50:14:0080128:200	378 449
27	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Пашово	50:14:0080128:201	518 839
28	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, поселок д. Александровское	50:14:0080128:202	348 784
29	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Пашово	50:14:0080128:203	388 219
30	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельни	50:14:0080128:204	308 239
31	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболев	50:14:0080128:205	228 364
32	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Котельни	50:14:0080128:206	68 110

Страница 7 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино		
72	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, проезд №1 в/пос. от автомобильной дороги от проезда №1 М.Юренино, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0085	609 429
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0183	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится проездом в 1179 м. от автомобильной дороги от проезда №1 М.Юренино, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:06	831 237
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится проездом в 270 м. от автомобильной дороги от проезда №1 Петровское, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:08	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, проезд №1 в 283 м. от автомобильной дороги от проезда №1 Гусино, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0037	286 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится проездом в 470 м. от автомобильной дороги от проезда №1 Гусино, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0035	96 442
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0942	803 940

Таблица № 11

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится проездом в 1508 м. от автомобильной дороги от проезда №1 дер. Гусино, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:51	193 798
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится проездом в 1483 м. от автомобильной дороги от проезда №1 дер. Гусино, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:52	208 332
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится проездом в 1179 м. от автомобильной дороги от проезда №1 дер. Гусино, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:31	182 348
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится проездом в 870 м. от автомобильной дороги от проезда №1 дер. Гусино, расположенного на parcelном участке, адрес: проезд №1, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:54	673 246
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 754 804 кв.м., адрес (инвентаризационный адрес): Раменский федеральный округ, Московская область, р/п Коломенский, с/пос. Заречье	50:34:0031101:006	714 884
Итого:				32 788 828,61

<p style="text-align: center;">Арендодатель:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕРНА ИНВЕСТИШН КОМПАНИ» «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Е.У. Зернышка (далее – «Зернышка») (ИНН 50/0010000000, ОГРН 1045000000000) (ОКВЭД 68.20.90.00) Генеральный директор:  В.А. Лурина</p>	<p style="text-align: center;">Арендатор:</p> <p>Акционерное общество «Своя Земля - Рентный» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 1045000000000) Генеральный директор:  А.И. Иванов</p>
--	--

Дополнительное соглашение № 17
к Договору № СР-030/21 аренды земельного участка № 44-07/2017

г. Минск

16.11.2021

Объекты с принадлежащим имущественным СПРАВЕДЛИВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОЛГОВЫМ ТАМБУКОМ ПИВОНЕ Д.С. Закрытые паевые инвестиционные рентные фонды «Своя земля - рентный» и «Своя земля - рентный» являются акционерными обществами, созданными в соответствии с законодательством Республики Беларусь, зарегистрированными в Едином государственном реестре предприятий и организаций Республики Беларусь (далее - Единый реестр) на 16.11.2021 г. в Едином государственном реестре Республики Беларусь. Адреса объектов: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Радомская, д. 13/11. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

Адреса объектов: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Радомская, д. 13/11. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

1. Персональный кабинет налогоплательщика

№	Имя	Фамилия	Паспорт	Место рождения
1	Имя	Фамилия	Имя	Фамилия

2. В связи с возмещением земельного участка в Едином реестре сведений об объектах недвижимости Республики Беларусь, зарегистрированных в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

3. На основании информации, полученной от заявителя, информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

4. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

5. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

6. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

7. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

8. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

9. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

10. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

11. Информация о состоянии объектов в Едином государственном реестре Республики Беларусь.

Договор № СФР-РЭС-ДА/18 аренды земельного участка от 01.03.2018 года

Объекты с государственной регистрацией: ОГРНАУНОВЫЕ СООБЩЕНИЯ (ОГРН), ДОБРОВОЛЬЦЫЙ УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ... Управляющее общество ООО "Своя земля - рентный"...

Учредители и участники, указанные в документах на земельный участок...

Оценочная стоимость земельного участка... Стоимость земельного участка на дату оценки...

Table with 3 columns: Name, Position, Signature/Stamp. Includes entries for 'Генеральный директор' and 'Исполнительный директор'.

Договор № СФР-РЭС-ДА/18 аренды земельного участка от 01.03.2018 года

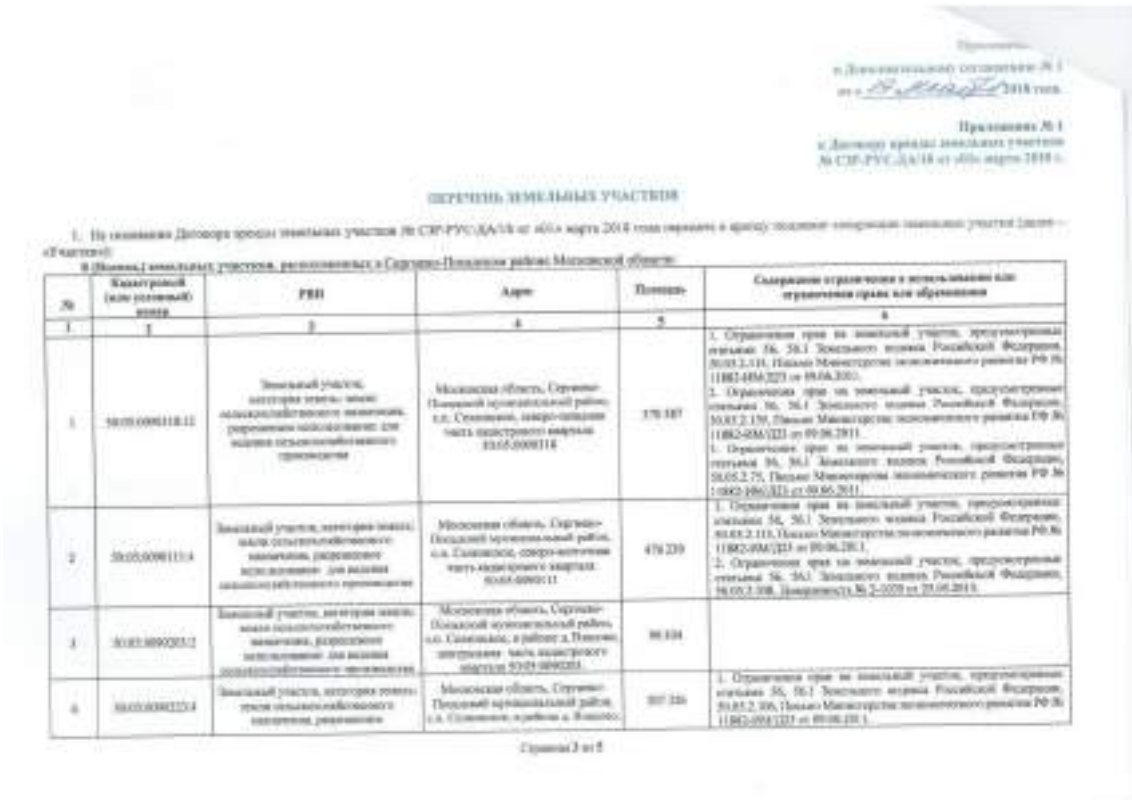
Объекты с государственной регистрацией: ОГРНАУНОВЫЕ СООБЩЕНИЯ (ОГРН), ДОБРОВОЛЬЦЫЙ УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ... Управляющее общество ООО "Своя земля - рентный"...

Учредители и участники, указанные в документах на земельный участок...

Table with 3 columns: Name, Position, Signature/Stamp. Includes entries for 'Генеральный директор' and 'Исполнительный директор'.

Table with 3 columns: No., Land Category, Land Area, Land Price. Contains numerical data regarding land parcels.

2. В состав земельных участков 2 (Дорога) земельный участок... 2.1. Дорога 1/1... 2.2. Арендуемая часть участка на планируемое строительство...



№	Категория (код) земельного участка	ФГИ	Адрес	Площадь	Сведения о принадлежности в государственном или муниципальном управлении права на приобретение
1	2	3	4	5	6
		Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов»	земельный участок кадастровый номер: 50/01/0020110		1. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0020110, кадастровый номер Московской области 50/01/0020110, кадастровый номер 50/01/0020110 от 09.06.2011. 2. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0020110, кадастровый номер Московской области 50/01/0020110 от 09.06.2011.
3	50/01/0020110/01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.д. Шелеховское, в районе д. Тарбукино, категория земель: «земли населенных пунктов» кадастровый номер: 50/01/0020110	708/306	1. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0020110, кадастровый номер Московской области 50/01/0020110 от 09.06.2011.
4	50/01/0020110/02	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.д. Шелеховское, в районе д. Чесно, категория земель: «земли населенных пунктов» кадастровый номер: 50/01/0020110	708/208	1. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0020110, кадастровый номер Московской области 50/01/0020110 от 09.06.2011. 2. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0020110, кадастровый номер Московской области 50/01/0020110 от 09.06.2011. 3. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0020110, кадастровый номер Московской области 50/01/0020110 от 09.06.2011. 4. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0020110, кадастровый номер Московской области 50/01/0020110 от 09.06.2011.
7	50/01/0020110/03	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.д. Шелеховское, в районе д. Саварево, категория земель: «земли населенных пунктов» кадастровый номер: 50/01/0020110	307/033	1. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0020110, кадастровый номер Московской области 50/01/0020110 от 09.06.2011.

Страница 8 из 8

№	Категория (код) земельного участка	ФГИ	Адрес	Площадь	Сведения о принадлежности в государственном или муниципальном управлении права на приобретение
1	2	3	4	5	6
3	50/01/0020110/01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.д. Шелеховское, в районе д. Тарбукино, категория земель: «земли населенных пунктов» кадастровый номер: 50/01/0020110	708/306	

Землепользователь		Архитектор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»		Общество с ограниченной ответственностью «Рубинчик»	
Д.У. – директор филиала инвестиционного фонда «Своя земля - рентабель»		Генеральный директор	
Генеральный директор		Генеральный директор	
			
Е.А. Мартынов		У.М. Гивонов	

Страница 8 из 8

Отчёт № 024/21 от 16.11.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

