



## ОТЧЕТ № 043/21

об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 12.07.2021 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 12.07.2021 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «КГФУ»

Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	6
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>13</b>
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
<b>5.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....	<b>14</b>
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА .....	14
<b>6.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>15</b>
6.1.	Допущения.....	15
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	16
<b>7.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>18</b>
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
<b>8.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>30</b>
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	30
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	36
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	36
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	38
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	45
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	47
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	49
<b>10.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>50</b>
<b>11.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>53</b>

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
<b>12.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
<b>13.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>72</b>
<b>14.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>73</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>		<b>74</b>
1.	Правовая информация.....	74
2.	Методическая информация .....	74
3.	Рыночная информация .....	74
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....</b>		<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ .....</b>		<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>83</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 34/21 от 12.07.2021 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 рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	50:24:0080128:44	Не применялся	Не применялся	1 931 873
2	50:24:0080128:45	Не применялся	Не применялся	662 372
3	50:24:0080212:194	Не применялся	Не применялся	412 951
4	50:24:0080212:195	Не применялся	Не применялся	1 428 870
5	50:24:0080212:196	Не применялся	Не применялся	170 322
6	50:24:0080212:197	Не применялся	Не применялся	586 845
7	50:24:0080212:198	Не применялся	Не применялся	3 909 994
8	50:24:0080212:199	Не применялся	Не применялся	1 054 956
9	50:24:0080213:453	Не применялся	Не применялся	273 490
10	50:24:0080213:454	Не применялся	Не применялся	1 178 368
11	50:24:0080213:455	Не применялся	Не применялся	409 338
12	50:24:0080212:22	Не применялся	Не применялся	1 708 620
13	50:24:0080212:10	Не применялся	Не применялся	718 236

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**14 445 000 (Четырнадцать миллионов четыреста сорок пять тысяч) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:24:0080128:44	235 810	1 932 000
2	50:24:0080128:45	80 851	662 000
3	50:24:0080212:194	50 406	413 000
4	50:24:0080212:195	174 412	1 429 000
5	50:24:0080212:196	20 790	170 000
6	50:24:0080212:197	71 632	587 000
7	50:24:0080212:198	477 265	3 910 000
8	50:24:0080212:199	128 771	1 055 000
9	50:24:0080213:453	33 383	273 000
10	50:24:0080213:454	143 835	1 178 000
11	50:24:0080213:455	49 965	409 000
12	50:24:0080212:22	208 559	1 709 000
13	50:24:0080212:10	87 670	718 000
Итого			14 445 000

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



Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Берг Е. В.

### 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 34/21 от 12.07.2021 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

<sup>1</sup> 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.

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,



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

<b>Объект оценки</b>	Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	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.
<b>Цели и задачи проведения оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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».
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	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).
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.</li> <li>• Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	12.07.2021 г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	Не проводился
<b>Срок проведения работ</b>	12.07.2021 г. – 12.07.2021 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>

### 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

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

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

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

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

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

### 6.1. Допущения

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

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

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



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

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

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

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

## **6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 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:

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	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)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	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

Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Допущение</b>	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
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	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:

<b>Виды стоимости</b>	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.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	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:

<b>Отчет об оценке</b>	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
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	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»:**

<b>Рыночная стоимость</b>	<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>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<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:**

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	<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>
<b>Право собственности</b>	<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>
<b>Право аренды</b>	<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:**

<b>Потенциальный валовой доход</b>	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
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	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](http://www.appraiser.ru):**

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

Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
<b>Капитализация дохода</b>	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
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	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:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	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.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	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.
<b>Исходные данные</b>	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.
<b>Исходные данные 1 Уровня</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные 2 Уровня</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные 3 Уровня</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	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.
<b>Подтверждаемые исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</p> <p>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.</p>



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

<b>Наиболее выгодный рынок</b>	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.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	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.
<b>Операция на добровольной основе</b>	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).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	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».
<b>Затраты по сделке</b>	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).
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.



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

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

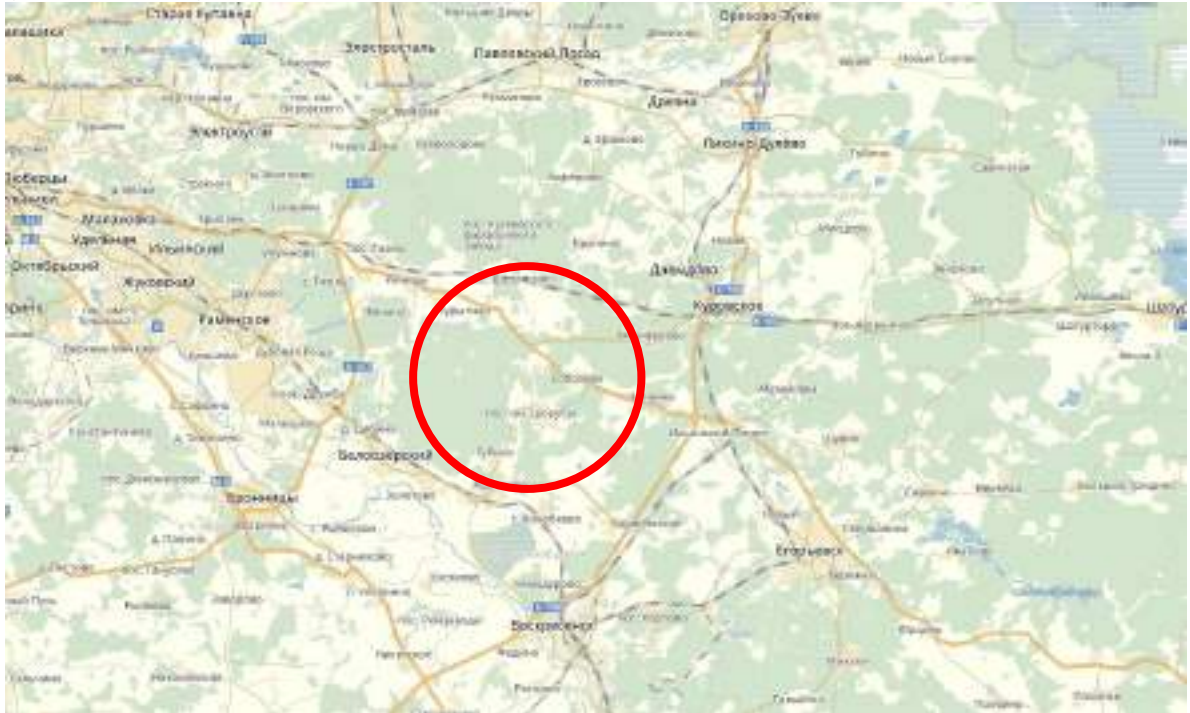
Характеристика	Показатель	Источник информации
<b>Общие сведения</b>		
Адрес объекта	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотееичи Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д. Слободище Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Лашино Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д. Лашино	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для сельскохозяйственного производства	
<b>Описание</b>		
Рельеф участка	Ровный	По данным заказчика
Ближайшие шоссе	Егорьевское шоссе	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД, км.	65-75	По данным заказчика
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	По данным заказчика
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
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	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

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 карты<sup>2</sup> (<https://yandex.ru/maps>)

Орехово-Зуевский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на востоке Московской области России.

Административный центр — город Орехово-Зуево. На основании законодательства Московской области Орехово-Зуево не входит в состав района.

Площадь района составляет 1779 км<sup>2</sup>. Район граничит с Петушинским районом Владимирской области, а также с Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами Московской области. Район включает три города — Ликино-Дулёво, Дрезну и Куровское. До муниципальной реформы включал 10 сельских округов.

Рельеф — всхолмлённая равнина со средней высотой 130 м над у. м. с понижением к реке Клязьма (к 112 м), обширным плоским (120 м) заболоченным участком на северо-востоке, высокими (до 170 м) холмами с резкими перепадами (ок. 20 м/км) на востоке (участок Мещёрского хребта) и балками (до 140 м) на западе и юго-западе с понижением к реке Нерской (110 метров).

Климат, растительность и животный мир — в целом характерные для Мещёрской низменности.

Крупнейшая река района — Клязьма, многочисленные её притоки: Вырка, Дрезна, Сеньга, Большая Дубна и её притоки Малая Дубна, Сафониha и Мысовка. К бассейну Москвы-реки относятся реки Нерская и её притоки Гуслица, Вольная, Понорь и Оботь.

Основные озёра области: старое русло Клязьмы — озеро Малиновское, озеро Жаркое, Ольтовское, Горбатое, Белое. Большинство озёр болотные, зарастающие.

В районе огромные массивы болот из них крупнейшие находятся на севере и северо-востоке района.

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

В XIX—XX вв. внесены сильные изменения — в целях хозяйственного использования торфяных почв, защиты от подтоплений и выработки торфа проведены многочисленные мелиоративные каналы, спрямлены русла рек. После выработки торфяных залежей и последующего старения заброшенной мелиоративной сети образованы многочисленные водоёмы.

Из почв наиболее распространёнными являются подзолисто-болотные и дерново-подзолистые, при должном уходе некоторую ценность могут представлять болотные торфяные почвы на северо-востоке. Ценные для района серые лесные почвы залегают на юго-западе и небольшими площадями на западе.

Район обладает эксплуатируемыми запасами леса, лесные массивы составляют до 20 тыс. га

Район обладает значительными запасами торфа — до 15 млн тонн, качественных каолиновых и кирпичных глин и строительных песков.

### 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 суглинках<sup>3</sup>**

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 <sup>2+</sup> , Mg <sup>2+</sup> ), 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 <sup>3</sup>	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)		

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:44	235810	Не заведены на участок
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:45	80851	Не заведены на участок
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:194	50406	Не заведены на участок
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:195	174412	Не заведены на участок

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:196	20790	Не заведены на участок
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:197	71632	Не заведены на участок
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:198	477265	Не заведены на участок
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:199	128771	Не заведены на участок
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:453	33383	Не заведены на участок
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:454	143835	Не заведены на участок
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:455	49965	Не заведены на участок
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	50:24:0080212:22	208559	Не заведены на участок
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	50:24:0080212:10	87670	Не заведены на участок

Источник: составлено Оценщиком<sup>4</sup>

**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

<sup>4</sup> На основании схемы предоставленной Заказчиком.



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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов**

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер и дата выдачи документа	Номер документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080128:44	29.05.2017	б/н
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080128:45	29.05.2017	б/н

Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер и дата выдачи документа	Номер документа
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:194	30.05.2017	б/н
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:195	30.05.2017	б/н
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:196	30.05.2017	б/н
6.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:197	30.05.2017	б/н
7.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:198	30.05.2017	б/н
8.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:199	30.05.2017	б/н
9.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:453	29.05.2017	б/н
10.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:454	02.06.2017	б/н
11.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:455	29.05.2017	б/н
12.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:22	29.05.2017	б/н
13.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:10	30.05.2017	б/н
14.	Договоры аренды земельных участков, Дополнительные соглашения к Договорам аренды земельных участков	50:24:0080128:44 50:24:0080128:45 50:24:0080212:194 50:24:0080212:195 50:24:0080212:196 50:24:0080212:197 50:24:0080212:198 50:24:0080212:199 50:24:0080213:453 50:24:0080213:454 50:24:0080213:455 50:24:0080212:22 50:24:0080212:10	-	-

Источник: документы получены от Заказчика



## 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 являются<sup>5</sup>:

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.

5 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/](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.	Январь-декабрь 2020г.	
		% м/м	млрд.руб	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-2,5		-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объём СМР в действующих ценах)	+0,1	9497,8	+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	106,4	+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	5396,5	-4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	2544,9	-2,2
18.	трубопроводного	-5,2	2470,2	-8,0
19.	автомобильного	+5,3	271,5	-1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	33555,0	-4,1
21.	Объём платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	8747,0	-17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	1350,3	-20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6	571,5	-15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	-16,9 дек	331,7	-21,0
25.	импорт товаров	-2,9 дек	239,8	-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 <b>01.12.2020</b> г., трлн руб.	<b>4,0</b> (6,2% от общей кред. задолж)	<b>+2,9</b>
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на <b>01.02.2021</b> г., трлн. руб.	<b>44,8</b>	<b>+14,9</b>
35.	Кредиты физическим лицам на <b>01.02.2021</b> г., трлн. руб.	<b>19,9</b>	<b>+13,1</b>
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	<b>9,1</b>	<b>+20,3</b>
37.	- средневзвешенная ставка	<b>7,4%</b>	<b>-16,3</b>
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	<b>0,078</b> (0,9%)	<b>+8,8</b>
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ янв-декабрь 2020г., трлн.руб. - доходы	<b>37,9</b>	<b>-4,1</b>
40.	- расходы	<b>42,2</b>	<b>+12,8</b>
41.	Золотовалютные резервы на <b>25.12.2020</b>	<b>589,6</b>	<b>+3,4</b>

### 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.



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

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.<sup>6</sup>

#### **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.<sup>7</sup>

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%.

<sup>6</sup> [https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie\\_rynka\\_zemli\\_selhoz\\_naznacheniya\\_rossii](https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii)

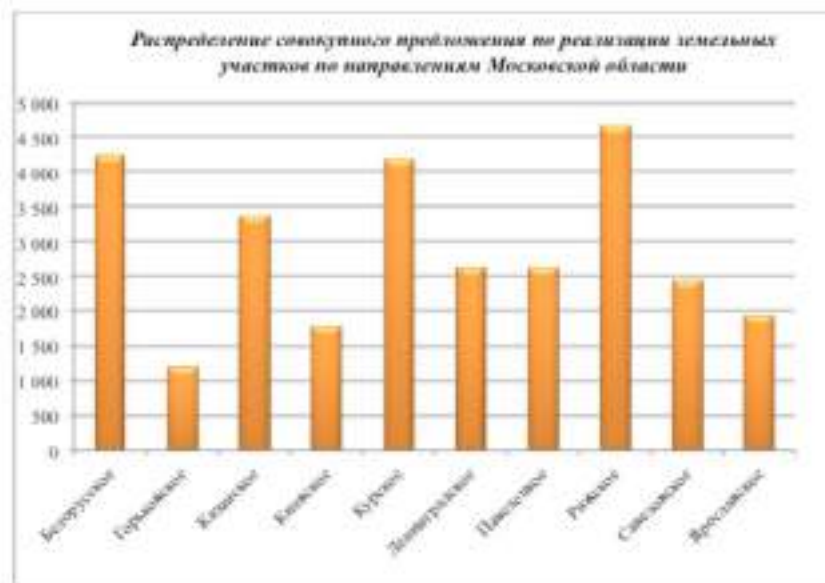
<sup>7</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

**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

Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	681 284	116 484	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 403 861	645 302	118 834
2	Горьковское	523 795	114 523	73 817	864 161	323 324	81 962	868 761	249 203	109 851
3	Рижское	480 664	130 084	48 133	405 487	119 840	33 816	505 806	143 618	108 808
4	Киевское	619 083	127 237	67 211	761 132	314 813	114 982	818 263	315 825	183 392
5	Курское	488 156	477 880	64 243	864 830	368 530	32 474	718 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	678 385	137 137	76 723	808 911	349 817	73 089	862 385	318 962	138 848
7	Владимирское	585 447	147 285	64 374	359 891	118 879	47 816	413 758	168 814	67 584
8	Рязанское	712 843	425 888	68 562	1 352 331	441 648	82 886	816 316	328 138	67 123
9	Самарское	645 281	168 427	64 582	808 288	268 772	68 761	588 896	168 148	88 203
10	Ярославское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	79 834	842 288	198 858	36 848

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

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

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



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Белгородское	с/х	118 750	21 851	1 589	258 333	79 890	34 285	13 590	1 647	32 287
		ИЖС	4 085 690	800 000	118 890	7 189 277	3 906 000	2 611 179	4 393 000	2 509 800	280 000
2	Гарьинское	с/х	188 800	3 878	3 689	380 000	47 417	22 222	25 570	52 632	51 653
		ИЖС	3 188 000	400 000	308 890	1 689 900	812 111	276 000	2 906 977	823 885	221 000
3	Калужское	с/х	82 500	2 208	1 787	79 167	18 800	5 594	131 378	10 891	28 455
		ИЖС	882 353	550 000	159 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	588 800	350 000
4	Клинское	с/х	233 333	2 608	3 333	327 273	100 000	18 750	330 000	43 500	140 000
		ИЖС	1 688 857	856 184	233 333	2 486 762	1 000 000	783 333	1 798 872	788 800	288 889
5	Курское	с/х	123 333	18 438	6 272	185 333	7 917	7 000	12 885	16 784	2 400
		ИЖС	1 327 271	750 000	188 890	2 689 100	736 000	77 091	1 831 892	708 333	184 900
6	Ленинградское	с/х	121 840	12 414	1 875	16 000	25 801	13 800	25 461	11 000	4 801
		ИЖС	1 188 873	642 714	107 167	4 089 900	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	357 143
7	Павловское	с/х	76 333	4 000	4 451	108 768	9 508	8 798	110 000	21 123	8 100
		ИЖС	875 800	530 000	438 890	880 000	758 000	136 000	1 367 321	1 189 333	280 000
8	Росовское	с/х	162 500	21 851	2 682	277 719	5 098	7 000	169 217	30 803	17 678
		ИЖС	3 217 500	2 250 000	338 890	17 896 920	3 877 668	994 184	2 457 000	1 307 420	162 857
9	Славянское	с/х	121 429	1 538	1 189	384 288	28 333	26 800	388 000	81 796	25 926
		ИЖС	975 831	1 828 071	198 890	3 325 533	1 404 000	222 222	1 489 278	684 881	290 000
10	Ярославское	с/х	57 500	6 667	1 925	40 000	15 800	2 408	82 357	82 500	26 000
		ИЖС	3 038 331	1 590 000	1 068 890	2 438 168	828 714	416 687	2 982 000	988 200	98 890

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

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

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

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

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

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

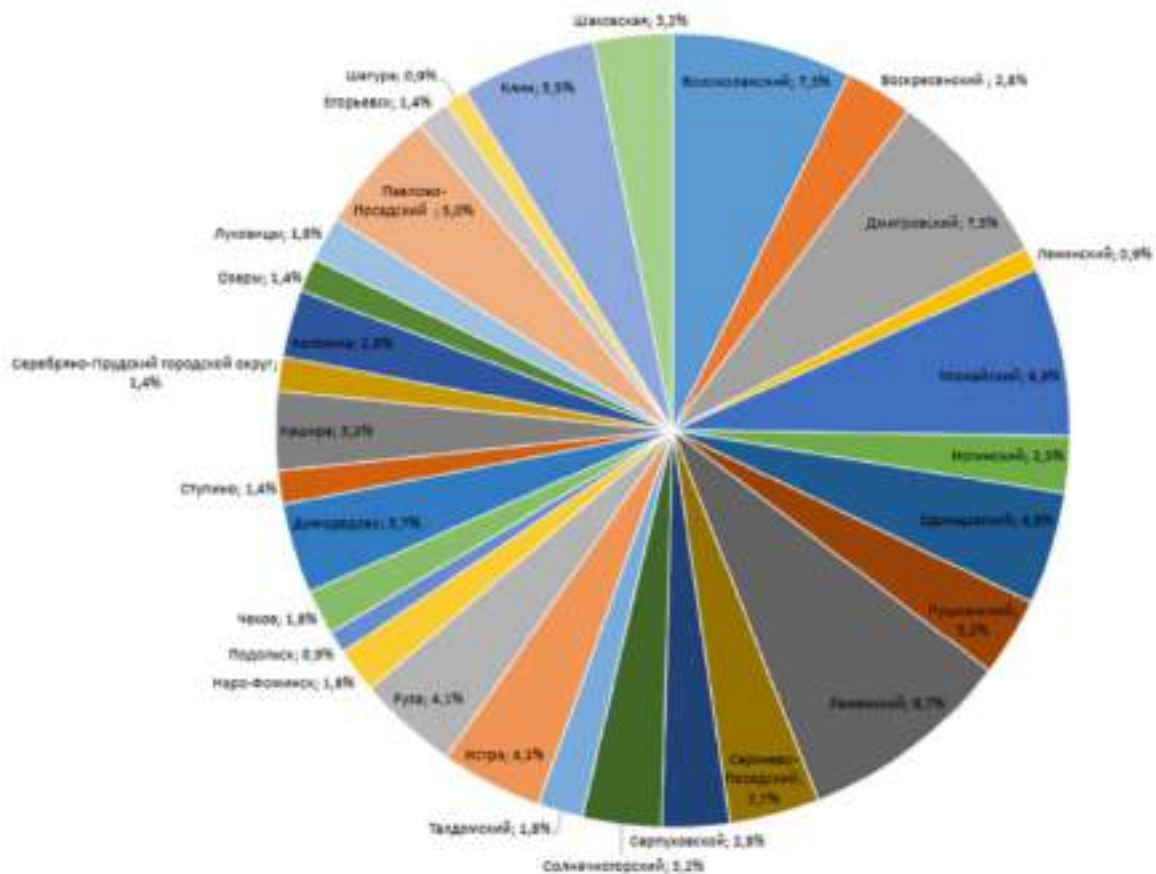
- свыше 90 км от МКАД.

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

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

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

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

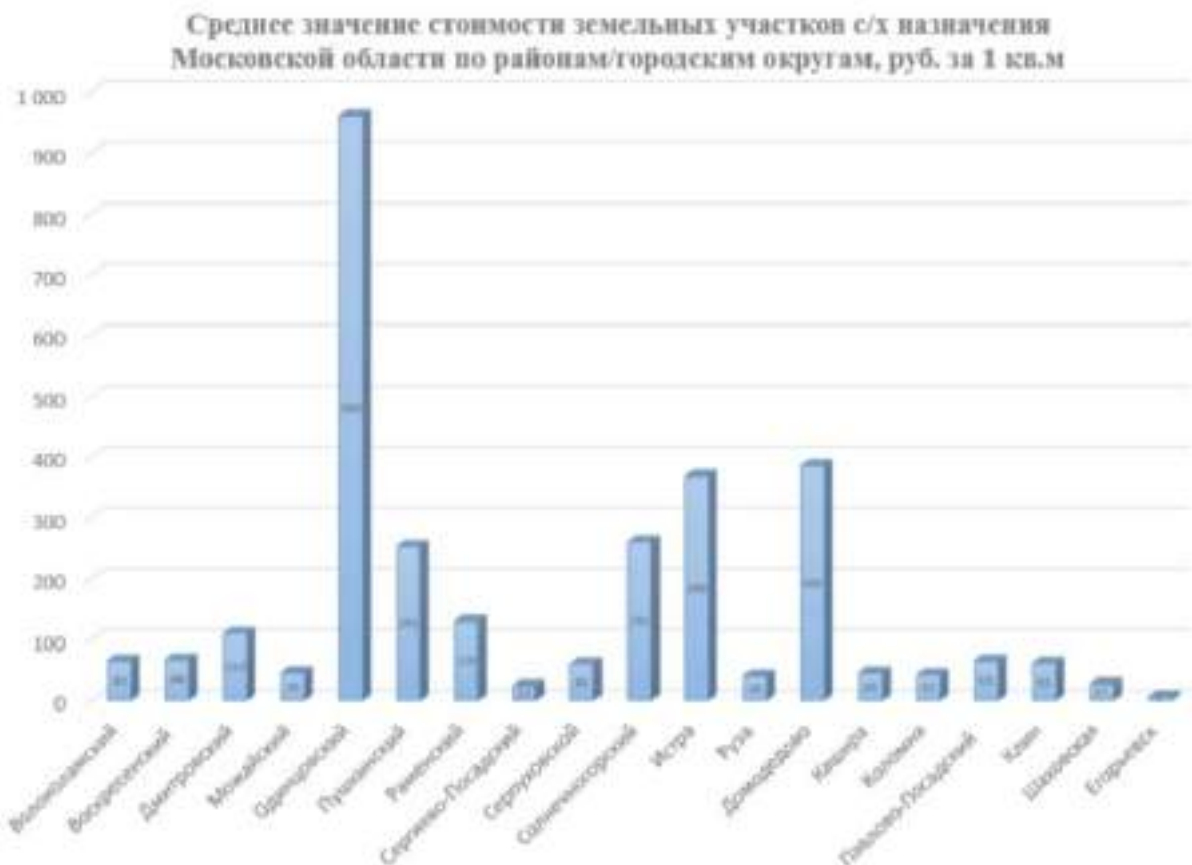


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа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



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

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



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

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.<sup>8</sup>

<sup>8</sup><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	<a href="https://move.ru/objects/beloozerskiy_6837202463/">https://move.ru/objects/beloozerskiy_6837202463/</a>	+7 (916) 122-17-77
2	МО, Воскресенский р-н с. Барановское ул Центральная 4	70	Собственность	9	Не подключены	есть	30 000	<a href="https://move.ru/objects/baranovskoe_ul_ica_centralnaya_d_4_6821120615/">https://move.ru/objects/baranovskoe_ul_ica_centralnaya_d_4_6821120615/</a>	+7 (915) 471-00-79
3	МО, Воскресенский р-н, Чемодурово	86	Собственность	930	Не подключены	нет	5 914	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHemodurovo_166823/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHemodurovo_166823/</a>	+7 (495) 926-08-75
4	МО, Воскресенский р-н, с. Фаустово	50	Собственность	350	Не подключены	нет	16 286	<a href="https://rosrealt.ru/voskresenskij-rajon-mo/uchastok/136165">https://rosrealt.ru/voskresenskij-rajon-mo/uchastok/136165</a>	89262271627
5	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	Собственность	1131	Не подключены	нет	4 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/</a>	+7 (495) 926-08-75
6	Московская область, Раменский район, д. Петровское	38	Собственность	500	Не подключены	нет	6 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/</a>	+7 (495) 926-08-75
7	Московская область, Раменский район, д. Васильево	35	Собственность	1900	Не подключены	нет	6 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/</a>	+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	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/</a>	+7 (495) 926-08-75
9	Михеево, Раменский район, Московская область	53	Собственность	1110	Не подключены	нет	1 720	<a href="https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/uchastok_v_ramenskoy_oblasti_mikheevo/">https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/uchastok_v_ramenskoy_oblasti_mikheevo/</a>	+7 (495) 926-08-75
10	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	Собственность	1131	Не подключены	нет	4 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/</a>	+7 (495) 926-08-75

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

### *Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).*

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

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

**Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг**

### *13.2.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, уторгование городам России, и границы доверительности*

Класс объектов	Акт
	Среднее
<b>Цены предложений объектов</b>	
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»<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda>

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2021 года

Итого дается СтрРиент на основе актуальных рыночных данных за отчетный период<sup>1</sup>

№	Объекты оценки недвижимости	Наличие границ	Период экспозиции	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По региону <sup>3</sup>		
					А	Б	В
1	Земельные участки для размещения объектов для размещения в прилегающих к участкам в общественных зданиях, строениях	1	10	6	4	5	7
2	Земельные участки для размещения объектов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	8	7	8	10
3	Земельные участки категории «земли населенных пунктов», за исключением земель населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов в районах индустриальной и коммунальной инфраструктуры	4	10	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общеплощадки, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земель для дачного строительства и для садоводства	5	20	13	11	14	17

Примечание: 01.04.2021

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 5 до 26 месяцев.

**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<sup>1</sup> 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 <sup>3</sup>						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
<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 корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

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



Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котированная 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 котированных 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 котированная 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 котированная 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 котированной 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 котированной цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котированной 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 котированными 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:

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

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки

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

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

несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

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

### 11.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того, чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11.2. Доходный подход**

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, 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 рынком<sup>10</sup>.

- 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 истечения<sup>11</sup>.

#### 11.3. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация,

<sup>10</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>11</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)



позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

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

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

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

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

#### 11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

##### Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

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

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

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 устанавливают, исходя из структуры посевных площадей, организационно-хозяйственных условий, особенностей рельефа и землепользования конкретного хозяйства. В севообороте может быть от 2—3 до 10—12 полей.

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

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.<sup>12</sup>

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

<sup>12</sup> <http://eclib.net/30/22.html>

**Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках<sup>13</sup>**

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 <sup>2+</sup> , Mg <sup>2+</sup> ), 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 <sup>3</sup>	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/см<sup>3</sup> 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 Федерации<sup>14</sup>**

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

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

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

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

<sup>13</sup> Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушкинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

<sup>14</sup> Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

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.<sup>15</sup>

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%.<sup>16</sup>

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

### Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет<sup>17</sup>:

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.<sup>18</sup>

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

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



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

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

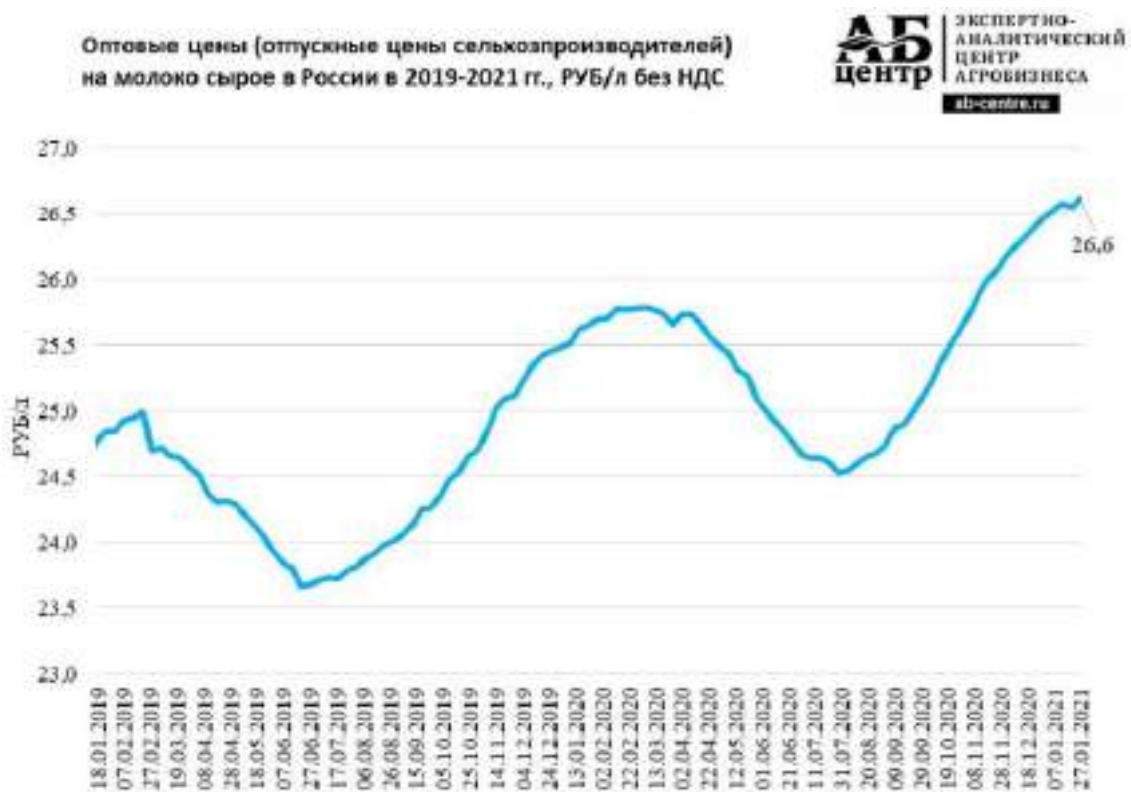
16 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

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

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



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



**Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры**

Цена (руб./л, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класса	пшеница 5 класса	рожь продов.	пшеница фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	13800-139100	13350-15100	13000-14100	11000-12200	11500-13750	13000-15000
	(-100)	(-25)	(-200)	0	0	(-100)
ЮФО+СКФО	14600-16400	14400-16100	14050-15300	-	14300-16600	15400-16200
	0	(-200)	(-100)	-	0	(-125)
ПФО	14000-15850	13500-15000	12000-14350	10000-11300	10150-12700	13250-15600
	(-175)	(-100)	(-425)	(-475)	(-175)	(-225)
УФО	14900-16000	14200-15500	13600-15000	11000-13600	11000-13000	-
	0	0	0	0	0	-
СФО	14000-15000	13000-14500	12500-13800	10000-12000	9800-11500	-
	0	0	0	(-125)	(+150)	-

**Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота**

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком



### Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

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

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

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
<b>Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га</b>						<b>20 342</b>

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 7,05% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)<sup>19</sup>.

28.06.2021 - 01.07.2021

Дата	Среднепогодная, %												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
28.07.2021	6,87	6,99	7,10	7,21	7,32	7,43	7,54	7,65	7,76	7,87	7,98	8,09	

Срок до погашения, лет		
3	5	7
6,93	7,05	7,12

Источник: [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](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

<sup>19</sup> [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

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»<sup>20</sup>.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции – Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2021 года

Итого данных СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за последние недели<sup>1</sup>

№	Объекты жилой недвижимости	Начало периода	Конец периода	Среднее значение по РФ, мес.	По региону <sup>2</sup>		
					А	Б	В
1	Земельный участок ассоциативный пункт для размещения и размещения объектов в многоквартирных домах (гаражи)	1	10	5	4	5	7
2	Земельные участки нежилых зданий для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	18	8	7	8	10
3	Земельные участки категории земли населенных пунктов, земель населенных пунктов, земель населенных пунктов для размещения производственных объектов и объектов инфраструктуры коммунальной инфраструктуры	4	18	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (зависимость от размераного использования общей площади местоположения и возможности подключения коммуникаций) исключая земель для дачного строительства и для садоводства	5	26	13	11	14	17

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало июля 2021 г. и составил 26 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 7,05\% * 26 / 12 = 15,28\%.$$

**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

20 <https://statreal.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda>

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	7,05%
Надбавка за низкую ликвидность	15,28%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
<b>Коэффициент капитализации</b>	<b>24,83%</b>

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	24,83%
<b>Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b>	<b>81 925,09</b>
<b>Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b>	<b>819,25</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков**

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 сотка, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:24:0080128:44	235 810	819,25	1 931 873	1 932 000
2	50:24:0080128:45	80 851	819,25	662 372	662 000
3	50:24:0080212:194	50 406	819,25	412 951	413 000
4	50:24:0080212:195	174 412	819,25	1 428 870	1 429 000
5	50:24:0080212:196	20 790	819,25	170 322	170 000
6	50:24:0080212:197	71 632	819,25	586 845	587 000
7	50:24:0080212:198	477 265	819,25	3 909 994	3 910 000
8	50:24:0080212:199	128 771	819,25	1 054 956	1 055 000
9	50:24:0080213:453	33 383	819,25	273 490	273 000
10	50:24:0080213:454	143 835	819,25	1 178 368	1 178 000
11	50:24:0080213:455	49 965	819,25	409 338	409 000
12	50:24:0080212:22	208 559	819,25	1 708 620	1 709 000
13	50:24:0080212:10	87 670	819,25	718 236	718 000
	Итого				14 445 000

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:

**14 445 000 (Четырнадцать миллионов четыреста сорок пять тысяч) рублей, не облагается НДС<sup>21</sup>**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб. <sup>22</sup>
1	50:24:0080128:44	235 810	1 932 000
2	50:24:0080128:45	80 851	662 000
3	50:24:0080212:194	50 406	413 000
4	50:24:0080212:195	174 412	1 429 000
5	50:24:0080212:196	20 790	170 000
6	50:24:0080212:197	71 632	587 000
7	50:24:0080212:198	477 265	3 910 000
8	50:24:0080212:199	128 771	1 055 000
9	50:24:0080213:453	33 383	273 000
10	50:24:0080213:454	143 835	1 178 000
11	50:24:0080213:455	49 965	409 000
12	50:24:0080212:22	208 559	1 709 000
13	50:24:0080212:10	87 670	718 000

#### 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.

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> В соответствии с подпунктом б пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.



## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Давыдов А.В., оценщик



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

### 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

### 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

### 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**



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

ОГРН 502706644411 | ИНН 5021324223  
 В 107074, г. Москва, г/п 2/38 | Р/сч №1603083830  
 Эл.п. (495) 643-7425, (495) 381-57-53 | Факс: (495) 367-8718



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

**Итого:**  
 вт реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Давыдов Александр Владимирович

ИНН 771884751767

включен в реестр членом РОО: 20 июня 2008 года, регистрационный № 004618

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0001411 \*







Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».











**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ**

**СПРАВОЧНИК**



Аграрный район	Зем.-осад. район	Площадь с.-х. угодий, тыс. га	Сумма температур >10 °С	КУ	АТ	КС	Гумус, % из 1 т почвы	Минеральные удобрения (кг/га)	Стоимость минер. удобр./га	БК
1	1	602,0	1986-1975	1,1	7,0	193	0,90	-	295	98
2	1,2	265,2	2000-2100	1,1	7,2	198	0,90	-	295	93
3	2,3	123,3	2125-2175	1,06-1,08	7,3	193	0,90	-	295	96

Аграрный район	Зем.-осад. район	Структура пашки, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пшеница	Соя	Подсолнечник	Сек	Тысяч га
1	1	90,0	3,7	35,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	35,2	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	-	3,3	-	-	-

Аграрный район	Зем.-осад. район	Коэффициенты пашки						Соя	Подсолнечник	Сек
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Пшеница	Соя			
1	1	7,21	1,06	1,68	-	1,00	-	-	-	
2	1,2	7,15	1,94	1,68	-	-	-	-	-	
3	2,3	7,54	1,86	1,62	-	-	9,37	-	-	

Аграрный район	Зем.-осад. район	Структура зерновых, %				
		Озимая пшеница	Рожь	Яровая пшеница	Рожь	Кукуруза на зерно
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-







**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

УПРАВЛЕНИЕ ЗА ДЕЛА ЧАСТИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Лист № 1

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных на них правах собственности  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист №	Листов Д
20.05.2017	
Кадастровый номер:	50:24:0080128:44
Номер государственного кадастра:	50:24:0080128
Дата государственного кадастра:	18.09.2014
Формат (кадастровый кадастровый) участка:	земельный участок
Адрес:	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, южная в/С/зона
Наименование:	235818 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	815960,30
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок
Состояние участка:	земельный участок
Наименование объекта недвижимости:	земельный участок
Статус участка об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"
Способы оценки:	земельный участок
Подлежащий оценке:	Платежная информация об объекте недвижимости (земельный участок) рентного фонда "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление недвижимостью государственного управления" является объектом учета в Едином государственном реестре недвижимости (земельный участок) в соответствии с законодательством Российской Федерации



Лист № 2

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных на них правах собственности  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист №	Листов Д
20.05.2017	
Кадастровый номер:	50:24:0080128:44
1. Правовое положение (право собственности)	1.1. В соответствии с кадастровым номером земельного участка (земельный участок) рентного фонда "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление недвижимостью государственного управления" является объектом учета в Едином государственном реестре недвижимости (земельный участок) в соответствии с законодательством Российской Федерации
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общественная собственность, № 50:24:0080128:44-04/03/2017-7 от 20.05.2017
3. Документ основания	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 № 1819/СР/010/17
4. Государственный номер и информация об объекте недвижимости	4.1.1. Земельный участок, Московская область, Сергиево-Посадский район, южная в/С/зона, кадастровый номер 50:24:0080128:44, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов недвижимости, площадь 235 818 кв. м
дата государственной регистрации	20.05.2017
номер государственной регистрации	50:24:0080128:44-04/03/2017-8
дата, на которой установленный в Едином государственном реестре недвижимости	20.05.2017 от 31.05.2021
дата, на которой установленный в Едином государственном реестре недвижимости	Сведения об объекте недвижимости (земельный участок) рентного фонда "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление недвижимостью государственного управления" являются объектом учета в Едином государственном реестре недвижимости (земельный участок) в соответствии с законодательством Российской Федерации
дата государственной регистрации	Платежная информация об объекте недвижимости (земельный участок) рентного фонда "Своя земля - рентный" от 21.01.2018 № 1438-04156151-03; Информация о государственном управлении Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 11.02.2018 № 1438-04156151-08; Информация о государственном управлении Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 10.06.2018 № 1438-04156151-18; Информация о государственном управлении Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 28.09.2018 № 1438-04156151-27; Информация о государственном управлении Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 06.03.2019 № 1438-04156151-26; Информация о государственном управлении Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 26.03.2020 № 1438-04156151-25; Информация о государственном управлении Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 26.05.2021 № 1438-04156151-14; Информация о государственном управлении Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный"















Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

		<p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.05.2018 №1438-04156131-14;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.05.2012 №1438-04156131-21;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.05.2012 №1438-04156131-22;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.04.2016 №1438-04156131-4;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.11.2016 №1438-04156131-13;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.05.2017 №1438-04156131-17;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.08.2017 №1438-04156131-18;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 30.06.2015 №1438-04156131-20;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 19.06.2019 №1438-04156131-9;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 14.12.2019 №1438-04156131-11;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.05.2018 №1438-04156131-15;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.05.2013 №1438-04156131-23;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 15.05.2018 №1438-04156131-17;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.08.2018 №1438-04156131-16;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.11.2017 №1438-04156131-28;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2020 №1438-04156131-6;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.08.2011 №1438-04156131-13;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2020 №1438-04156131-8;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.07.2011 №1438-04156131-16;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 11.02.2015 №1438-04156131-10;</p>
		<p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2016 №1438-04156131-18;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Григорьевское Агро-Менеджмент», зарегистрированного в Федеральном реестре от 22.04.2020;</p> <p>Исполнение и доплата в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 01.05.2009 №1438-04156131-2</p>
4	Сведения о наличии рисков об оценке объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	наличие отсутствует
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возбуждения в суд заявления о споре в отношении этих прав	наличие отсутствует
	<b>ИТОГОВЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ</b>	
		Иванов Р. В.



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

Лист № 2

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

Земельный участок			
Лист №	Регистр Д	Виды землепользования Д	Виды разрешений
2008.26.01			
Кадастровый номер:	50:24:0080213:194		
Имя (фамила, имена) владельца участка			
			
Матрица Г	Условные обозначения:		
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР			Шляхкин Г. В.

Лист № 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		
Лист №	Регистр Д	
2008.2007		
Кадастровый номер:	50:24:0080213:195	
Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости:	11.04.2020	
Дата прекращения существования объекта:	19.11.2014	
Адрес:	обл. Московская, г.м. Пушкино-Троицкий, линия с. Давыдов	
Площадь:	174412 кв. м/0,50 кв. км	
Кадастровая стоимость, руб.:	94590000	
Качество и вид земель, расположенных в границах земельного участка объекта недвижимости:	земельное отсутствие	
Категория земель:	земельное отсутствие/земельное отсутствие	
Вид разрешенного использования:	для обслуживания территории, расположенной	
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неактуальны"	
Любые другие:	земельное отсутствие	
Случаев записи:	Данные сведения являются результатом внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прекращении существования земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО "Торговля и Недвижимость" (ИНН 50/0700000000), в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.04.2020 № 240-П.	
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР		Шляхкин Г. В.





Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

		30. Индивидуальный предприниматель (ИП) Андрей Александрович Шендерович, ОГРН 5011801019411-03. Председательского управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» с/о/у управления Области с ограниченной ответственностью "Грант Капитал "Ассет Мэнэджмент", зарегистрированному в Едином государственном реестре юридических лиц от 22.04.2019. Владелец и долевой участник в проекте рефинансирования управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 03.09.2019 № 438-Ф/19/031-1.	
3.	Сведения об объекте оценки обременения объекта недвижимости, а также сведений о наличии обременения	наличие обременения	
4.	Сведения об установленных государственных ограничениях права лиц, обладающих в том числе и/или иным правом аренды, ипотеки	наличие ограничений	
РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛЬНОГО ЭКСПЕРТИЗ		Шендеров А. А.	Специальный эксперт



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, а также о принадлежащих им правах и обременениях

Идентификационный номер объекта недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Листов А	Всего листов раздела А	Выделенный	Всего листов выдела
08.05.2017				
Кадастровый номер:			50:14:0080112:195	
План (карта, схема) земельного участка				
				
Выявлен 1	Исключены обременения			
РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛЬНОГО ЭКСПЕРТИЗ		Шендеров А. А.	Специальный эксперт	





Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

	<p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.03.2012 №1438-04150131-21;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-04150131-04;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-04150131-22;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.04.2010 №1438-04150131-04;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-04150131-23;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.03.2011 №1438-04150131-18;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-04150131-27;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 01.06.2015 №1438-04150131-28;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2015 №1438-04150131-05;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2015 №1438-04150131-13;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.03.2017 №1438-04150131-22;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 01.09.2015 №1438-04150131-20;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.04.2019 №1438-04150131-02;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2011 №1438-04150131-20;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2018 №1438-04150131-25;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2019 №1438-04150131-06;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.12.2013 №1438-04150131-18;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.02.2009 №1438-04150131-29;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2005 №1438-04150131-03;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-04150131-11;</p>
--	---

	<p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.03.2011 №1438-04150131-04;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-04150131-08;</p> <p>Прямой доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от уполномоченный Исполнитель с ограниченной ответственностью "Трас-Эксперт Групп Минувинья", зарегистрированный в Федеральном реестре от 01.04.2009;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-04150131-11</p>
г. Сведения о наличии в реестре обременений и иных ограничений для государственной и муниципальной собственности	отсутствуют
д. Сведения об отсутствии в государственной регистрации права собственности в силу закона или иных правовых актов, отмене	отсутствуют
Исполнитель (подпись)	Иванов П. В.





Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 3  
Сведения о земельных участках, принадлежащих на праве собственности на объект недвижимости

Информация об участке				
Этп №	Район	Итого кадастровый №	Итого районный	Всего объектов недвижимости
36.05.2017				
Кадастровый номер		50:18:0080212:001		
1. Формирование (создание) участка	Акционерное общество «Аграрный паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ООУ "Фирменное управление "Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» на основании договора купли-продажи земельного участка № 02.05.2017 №1439-03/19/17			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	2.1. Единая государственная реестровая запись № 50:18:0080212:197-04/047/2017 от 29.05.2017			
3. Вид и дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №1439-03/19/17			
4. Структура прав в объектах недвижимости				
4.1.1.				
наименование	Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. д.Котельки, код № 50:18:0080212:197. Земельный участок, категория земель: земель населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов не сельскохозяйственного назначения, площадь 11 631 кв. м			
дата государственной регистрации	29.05.2017			
номер государственной регистрации	50:18:0080212:197-04/047/2017-04			
дата, на которой установлен ограниченный срок в объектах недвижимости	с 29.05.2017 по 31.03.2054			
вид, в пользу которого установлен ограниченный срок в объектах недвижимости	Объекты недвижимости являются объектами "Фирменное управление "Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ИФ № 7702877330			
наименование государственной регистрации	<p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 10.12.2009 № 04/38-04/15021-0</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 05.11.2010 № 04/38-04/15021-11</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 25.06.2012 № 04/38-04/15021-25</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.06.2013 № 04/38-04/15021-28</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 09.05.2013 № 04/38-04/15021-30</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 03.03.2019 № 04/38-04/15021-4</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 25.11.2016 № 04/38-04/15021-12</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 25.08.2011 № 04/38-04/15021-18</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.06.2013 № 04/38-04/15021-25</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 30.06.2012 № 04/38-04/15021-28</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 19.06.2018 № 04/38-04/15021-0</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 25.12.2013 № 04/38-04/15021-33</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 26.05.2013 № 04/38-04/15021-25</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 08.05.2013 № 04/38-04/15021-5</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 07.09.2019 № 04/38-04/15021-30</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 15.07.2010 № 04/38-04/15021-7</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 20.05.2011 № 04/38-04/15021-20</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 04.10.2011 № 04/38-04/15021-04</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 22.06.2010 № 04/38-04/15021-0</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 17.07.2010 № 04/38-04/15021-8</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 12.01.2011 № 04/38-04/15021-16</p> <p>Инициализация долевых долей в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 11.01.2010 № 04/38-04/15021-1</p>			







Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

	<p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2012 №1438-04156151-26;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-04156151-4;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-04156151-27;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 21.01.2010 №1438-04156151-12;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.08.2011 №1438-04156151-28;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.01.2015 №1438-04156151-23;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.06.2013 №1438-04156151-29;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-04156151-6;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2011 №1438-04156151-13;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2013 №1438-04156151-14;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2016 №1438-04156151-37;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2012 №1438-04156151-24;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.03.2013 №1438-04156151-25;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-04156151-21;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 21.06.2010 №1438-04156151-6;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.13.2011 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-04156151-6;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.03.2013 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2015 №1438-04156151-</p>
--	--

	<p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2010 №1438-04156151-19;</p> <p>Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Исполнительного комитета инвестиционного "Пулс Южная Звезда 540-540000", созданного в соответствии с Федеральным законом от 22.04.2016;</p> <p>Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.05.2009 №1438-04156151-1</p>
1. Сведения о наличии сведений об анализе избытка ликвидности для осуществления и осуществления учета	данных отсутствуют
2. Сведения об обеспечении исполнения обязательств рентного фонда за счет избытка ликвидности в соответствии с законодательством Российской Федерации	данных отсутствуют
<b>АКЦИОНЕРНО-ОБЩЕСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ</b>	<b>Исполнитель № 13</b>
Исполнительный директор	Исполнитель















Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

Стр. 3 из 5

	<p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.03.2015 № 1438-04130151-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 19.08.2010 № 1438-04130151-08;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 07.09.2010 № 1438-04130151-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 09.11.2010 № 1438-04130151-14;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 25.11.2010 № 1438-04130151-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 16.12.2010 № 1438-04130151-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 13.01.2011 № 1438-04130151-04;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 04.02.2011 № 1438-04130151-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 12.03.2011 № 1438-04130151-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 28.05.2011 № 1438-04130151-17;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 23.08.2011 № 1438-04130151-02;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 04.10.2011 № 1438-04130151-19;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 20.03.2011 № 1438-04130151-26;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 09.01.2012 № 1438-04130151-21;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.01.2012 № 1438-04130151-22;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 07.06.2012 № 1438-04130151-23;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 20.05.2012 № 1438-04130151-24;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 26.02.2012 № 1438-04130151-25;</p>
--	---

Стр. 4 из 5

	<p>инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 26.02.2012 № 1438-04130151-25;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 18.05.2012 № 1438-04130151-26;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 18.05.2012 № 1438-04130151-27;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 20.06.2012 № 1438-04130151-28;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 11.02.2013 № 1438-04130151-29;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.11.2013 № 1438-04130151-30;</p>
3. Система оценки рыночной стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения и учета в бухгалтерском учете	данная отсутствует
4. Система налогообложения государственных и муниципальных учреждений в сфере оказания государственных услуг, оказания	данная отсутствует
<b>ПОДПИСИ СЕДИТЕЛЕЙ ОБЩЕСТВА</b>	
_____	Шварца Р.В.



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Стр. 5 из 5

Рисунок 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
Показатели земельного участка государственного назначения

Земельный участок				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.06.2017				
Кадастровый номер:			50:24:0080213-05	
Цели (содержит сведения) земельного участка				
				
Масштаб 1:		Содержит информацию:		
Масштаб 1:1000		Содержит информацию:		



Рисунок 6

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
Сведения об объектах зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости заведены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Раздел №
02.06.2017	
Кадастровый номер:	
50:24:0080213-05	
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080213
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014
Риски приложенный кадастровый учётный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Заревский, территория не застроенная
Площадь:	141805 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13876610
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Цели зарегистрированных объектов недвижимости:	для целей государственного использования
Статус земель в объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"
Соблюдение ограничений:	данные отсутствуют
Полученные выписки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, Д.У. ООО "Уралкама" в лице Д.У. "Бизнес-центр "Своя земля - рентный" и выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, Д.У. ООО "Уралкама" в лице Д.У. "Бизнес-центр "Своя земля - рентный" и выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, Д.У. ООО "Уралкама" в лице Д.У. "Бизнес-центр "Своя земля - рентный"





Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

Домашний участок	
Лист №	Формат
03.06.2017	А4 (3 стороны)
Надворный знак	
50:24:0090101:454	
1. Правообладатель (правообладатели)	Инициатором оценки является ООО «Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ООО «Управляющая компания «Территория» для размещения информации о состоянии учета имущества на основании данных описания учета имущества (закрытый паевой инвестиционный фонд) для размещения информации на сайте для размещения информации о состоянии учета имущества
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Юридическая действительность № 50:24:0090101:454-30/047/2019-7 от 28.05.2017
3. Документы-основания	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.03.2017 № 18/Ф-47/10/07/17
4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	4.1.1. Вид: Дворцовый участок, Московская область, Сергиево-Посадский район, село-поселок д.СвояЗемля, кв. № 78:24:0090101-454, Земельный участок, который здесь: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения, площадь: 143 835 кв. м
вид государственной регистрации	29.05.2017
номер государственной регистрации	50:24:0090101:454-30/047/2017-8
дата, на которую установлен и зарегистрирован вид, на который установлен и зарегистрирован вид	с 29.05.2017 по 31.03.2024
дата, в пользу которой установлен и зарегистрирован вид и обременение объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Урожайная компания» (информация о государственном реестре) Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 775267536
выявление государственной регистрации	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» ген. директором Общества с ограниченной ответственностью «Урожайная компания» зарегистрированной в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) от 22.04.2009; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 03.09.2009 № 0428-04156131-4; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 10.12.2009 № 0428-04156131-2; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 10.02.2010 № 0428-04156131-3; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 08.04.2010 № 0428-04156131-4; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 08.04.2010 № 0428-04156131-4; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.05.2011 № 0428-04156131-5; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.05.2011 № 0428-04156131-5; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.07.2012 № 0428-04156131-21; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 07.06.2012 № 0428-04156131-22; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 07.06.2012 № 0428-04156131-22; Инициатором и дольщиком в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 26.06.2012 № 0428-04156131-24;







Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

	<p>Инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 07.08.2014 № 1438-0415611-13;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.03.2013 № 1438-0415611-22;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 № 1438-0415611-21;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 29.03.2011 № 1438-0415611-20;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.03.2011 № 1438-0415611-19;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 21.08.2011 № 1438-0415611-18;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.06.2011 № 1438-0415611-17;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.05.2011 № 1438-0415611-16;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.02.2011 № 1438-0415611-05;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 15.01.2011 № 1438-0415611-04;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 16.11.2010 № 1438-0415611-03;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2010 № 1438-0415611-02;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.11.2010 № 1438-0415611-01;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.08.2014 № 1438-0415611-14;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.08.2013 № 1438-0415611-06;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2013 № 1438-0415611-04;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.07.2013 № 1438-0415611-03;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2013 № 1438-0415611-02;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.04.2010 № 1438-0415611-01;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.04.2010 № 1438-0415611-04;</p>
--	--

	<p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.02.2011 № 1438-0415611-05;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 № 1438-0415611-21;</p> <p>Исполнение в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 23.09.2009 № 1438-0415611-01;</p> <p>Фонд доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.04.2009 № 1438-0415611-01;</p> <p>Грант «Свое Отечество»», зарегистрированный Федеральной службой по финансам от 22.04.2009</p>
5. Оценка о наличии рисков об отсутствии объектов недвижимого имущества для осуществления и юридическая оценка.	наличие отсутствует
6. Оценка об осуществлении государственной регистрации права собственности на объекты и статус земель, состав земель, вид, кадастр.	наличие отсутствует

**ПОДПОИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА**

Иванов П. В.



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Форма 1

Паспорт земельного участка государственного кадастра недвижимости (сведения об объектах недвижимости и характеристиках, позволяющие однозначно идентифицировать земельный участок)

Идентификация участка			
Лист №	Рамка Д	Код участка района Д	Код участка
26.04.2017			
Кадастровый номер:		50:04:0080013-140	
План участка, кадастровый участок			
			
Масштаб 1:	Реальная величина		
ИЗДАНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО ЛИСТА		Шифр Ф.И.	



Форма 1

Паспорт Единого государственного реестра недвижимости (сведения об объектах недвижимости и характеристиках, позволяющие однозначно идентифицировать объект недвижимости)

И Единый государственный реестр недвижимости и Единый государственный реестр недвижимости

Идентификация участка	
Лист №	Рамка Д
26.04.2017	
Кадастровый номер:	
50:04:0080013-21	
Номер государственного кадастра:	50:04:0080013
Дата государственного кадастра:	01.11.2008
Регистратор государственного кадастра:	Кадастровый номер 50:04:008000021
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, м/пос. в. Давыдовское
Площадь:	2007 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	104004,75
Кадастровый номер расположен в границах кадастрового участка Общественной собственности:	Земли отсутствуют
В каком виде:	Земельный участок в собственности
Вид (категория) недвижимости:	Для размещения объектов недвижимости
Стороны участка обременены ипотекой:	Стороны обременены ипотекой в пользу ООО "Своя земля"
Стороны участка обременены ипотекой:	Земельный участок
Получены ипотекой:	Ипотечный кредит выдан ООО "Своя земля" на приобретение земельного участка "Своя земля - рентный", Д.М. ООО "Своя земля" ипотечный кредит выдан ООО "Своя земля" для размещения объектов недвижимости в границах кадастрового участка 50:04:0080013-21
ИЗДАНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО ЛИСТА	
Шифр Ф.И.	





Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Участки в Едином государственном реестре недвижимости (далее - Единый реестр недвижимости) в отношении которых проводится оценка рыночной стоимости				
Лист №	Рисунки А	Планы земельных участков Д	Исторические	Участки в Едином реестре недвижимости
Инвентарный номер: 20.05.2017				
Кадастровый номер: 50:04:0080212:22				
1. Правообладатель (владельцы доли):	Акционерное общество «Своя земля - рентный» (далее - АО «Своя земля - рентный»), Д.У. ООО "Экспертное агентство "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (далее - ООО "Экспертное агентство")			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Удостоверение собственности, № 50:04:0080212:22-50/04/2017 от 29.05.2017			
3. Должник-арендатор	3.1. Договор аренды земельного участка от 01.01.2017 № ТЮФ-СР/004/17			
4. Описание права и обременение объекта недвижимости	4.1. Вид: Земельный участок, Московская область, Подольский район, с/поселение д.Лыжово, мд. № 50:04:0080212:22. Земельный участок, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для объектов жилищного назначения, общая площадь - 208129 кв. м			
вид государственной регистрации	29.05.2017			
дата государственной регистрации	№ 24-0080212-22-0004/2017-0			
дата, в которой установлен срок аренды права и обременение объекта	28.05.2017 (с 1.01.2024)			
вид, в котором впервые установлен срок аренды права и обременение объекта	Общество с ограниченной ответственностью "Экспертное агентство" (далее - ООО "Экспертное агентство") Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7705077330			
ссылка на государственную регистрацию	Справка государственного кадастра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости Московской области от 01.01.2018 № 50:04:0080212:22-50/04/2017-0			
	<p>Исторический и современный в границах земельного участка Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" от 01.09.2009 № 0135-04130151-1</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 06.02.2010 № 0135-04130151-2</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 18.03.2010 № 0135-04130151-3</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 06.04.2010 № 0135-04130151-4</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 08.06.2010 № 0135-04130151-5</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 22.06.2010 № 0135-04130151-6</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 12.07.2010 № 0135-04130151-7</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 17.07.2010 № 0135-04130151-8</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 19.08.2010 № 0135-04130151-9</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 07.09.2010 № 0135-04130151-10</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 08.11.2010 № 0135-04130151-11</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 25.11.2010 № 0135-04130151-12</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 16.02.2010 № 0135-04130151-13</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 13.03.2011 № 0135-04130151-14</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 05.02.2011 № 0135-04130151-15</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 12.03.2011 № 0135-04130151-16</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 28.06.2011 № 0135-04130151-17</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 25.08.2011 № 0135-04130151-18</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 01.02.2011 № 0135-04130151-19</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 20.10.2011 № 0135-04130151-20</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 09.02.2012 № 0135-04130151-21</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 17.05.2012 № 0135-04130151-22</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 07.06.2012 № 0135-04130151-23</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 06.06.2012 № 0135-04130151-24</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 25.05.2013 № 0135-04130151-25</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 05.05.2013 № 0135-04130151-26</p> <p>Исторический и современный в Границах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 28.01.2013 № 0135-04130151-27</p>			



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

		<p>Исполнение и исполнение в Проекте инвестирования управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 12.07.2021 № 043/21 (16) (1)-20;</p> <p>Исполнение и исполнение в Проекте инвестирования управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 11.02.2016 № 143/16 (16) (1)-20;</p> <p>Исполнение и исполнение в Проекте инвестирования управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 21.11.2016 № 143/16 (16) (1)-20;</p>
4.	Сведения об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для инвестиционных и инвестиционных целей.	Исполнение инвестирования
5.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без возбуждения в суд искового заявления частного лица, органа.	Исполнение инвестирования
<p>Исполнение инвестирования</p> <p>Исполнение инвестирования</p>		<p>Исполнение инвестирования</p> <p>Исполнение инвестирования</p>

Листок 3

Исполнение и исполнение в Проекте инвестирования управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 12.07.2021 № 043/21 (16) (1)-20;

Исполнение и исполнение в Проекте инвестирования управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 11.02.2016 № 143/16 (16) (1)-20;

Исполнение инвестирования				
Лист №	Листок №	Исполнение инвестирования	Исполнение инвестирования	Исполнение инвестирования
20.06.2017				
Исполнение инвестирования		Исполнение инвестирования		
<p>Исполнение инвестирования</p> 				
Исполнение инвестирования		Исполнение инвестирования		
Исполнение инвестирования		Исполнение инвестирования		



Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

	<p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.07.2017 №1438-04150121-14.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.03.2012 №1438-04150121-12.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-04150121-21.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04150121-08.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 23.11.2019 №1438-04150121-11.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 21.05.2011 №1438-04150121-18.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2012 №1438-04150121-17.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.05.2015 №1438-04150121-09.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.08.2010 №1438-04150121-08.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.12.2019 №1438-04150121-03.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2012 №1438-04150121-20.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 05.04.2010 №1438-04150121-08.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04150121-09.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.07.2010 №1438-04150121-07.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 21.04.2011 №1438-04150121-20.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.08.2010 №1438-04150121-08.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.10.2011 №1438-04150121-10.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-04150121-08.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.03.2011 №1438-04150121-16.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2010 №1438-04150121-05.</p>
--	---

	<p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 21.11.2010 №1438-04150121-06.</p> <p>Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.04.2010 №1438-04150121-08.</p> <p>Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.04.2010 №1438-04150121-08.</p> <p>Известен и доступен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 31.09.2009 №1438-04150121-05.</p>
<p>Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации права без государственного кадастрового учета сведений об объекте недвижимости</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>ИМУЩЕСТВЕННЫЙ СЕРВИС "ЭКОНОМЕР"</p>	<p>Иванова Е. Е.</p>













Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».



Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № С/П-В/27 от 12.07.2021 года

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № С/П-В/27 от 12.07.2021 года, передан в аренду земельный участок с кадастровым номером 50/01/003071/0013 - «Объект 1»  
 №1 (Владельцем участка) земельных участка, расположенных в Рязанской, Владимирской, Орловско-Тульской и Калининском районах Московской области.

№ п/п	Объект учета	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	участок находится адресно в 1140 м от центра города на территории участка, адрес объекта: Московская область, Рязанский район, о/о с/поселения Букино-Павлово.	50/01/003071/0013	39 184,64
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля населенных пунктов	Участок находится площадью в 50 м по территории на территории участка, адрес объекта: Московская область, Рязанский район, Курский с/п.	50/01/003078/0017	368 117
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Месторасположение: установленно от кадастрового адреса, расположенного на территории участка. Орловский район, Калининский район. Участок находится площадью в 1070 метров от центра города на территории по ул. Петровский адрес объекта: участок № 55 в АДПТ "Саровский".	50/01/003036/1011	138 529
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Рязанский район, с/поселение Удальцовское, земельный участок расположен в территории с кадастровым номером	50/01/003028/00	460 000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, р-н Орловско-Тульский, Собинский район, с/поселение, с/поселение А.Александровское	50/04/003000/03497	126 678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Орловско-Тульский район, с/поселение с/пос. Прогрессовый	50/04/003000/01	221 961
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Орловско-Тульский район, с/поселение А.Александровское	50/04/003000/01	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Орловско-Тульский район, с/поселение с/пос. Прогрессовый	50/04/003000/01	398 030

Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квadrальная метраж	Площадь, кв.м.
9	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Сосново	50:24:0080128:15	360 787
10	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок находится примерно в 10 км от деревни Анкулево ориентиром Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Сибирьское, д.Лыбино, на юго-восточного из прилегающих участков.	50:24:0080128:21	840 290
11	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сосново	50:24:0080128:44	225 400
12	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сосново	50:24:0080128:45	80 431
13	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сосново	50:24:0080128:46	46 094
14	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сосново	50:24:0080128:47	230 111
15	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сосново	50:24:0080128:48	30 081
16	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Лыбино	50:24:008012:30	87 470
17	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня д.Александровское	50:24:008012:34	280 006
18	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:00802:2:36	430 430
19	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок с.Хотылово	50:24:00802:12:11	230 180
20	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:00802:12:14	35 430

Страница 1 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квadrальная метраж	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:00802:12:155	174 414
22	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:00802:12:186	20 798
23	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:00802:12:197	71 413
24	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:00802:12:198	471 200
25	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:00802:12:199	124 573
26	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Хотылово	50:24:00802:12:28	378 844
27	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Лыбино	50:24:00802:12:281	348 814
28	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Сибирьское сельское поселение, д.Мудрое д.Александровское	50:24:00802:12:281	344 784
29	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Лыбино	50:24:00802:12:29	980 345
30	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Лыбино	50:24:00802:12:29	304 238
31	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сибирьское	50:24:00802:12:12	225 269
32	Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Хотылово	50:24:00802:12:18	68 114

Страница 2 из 10











Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».









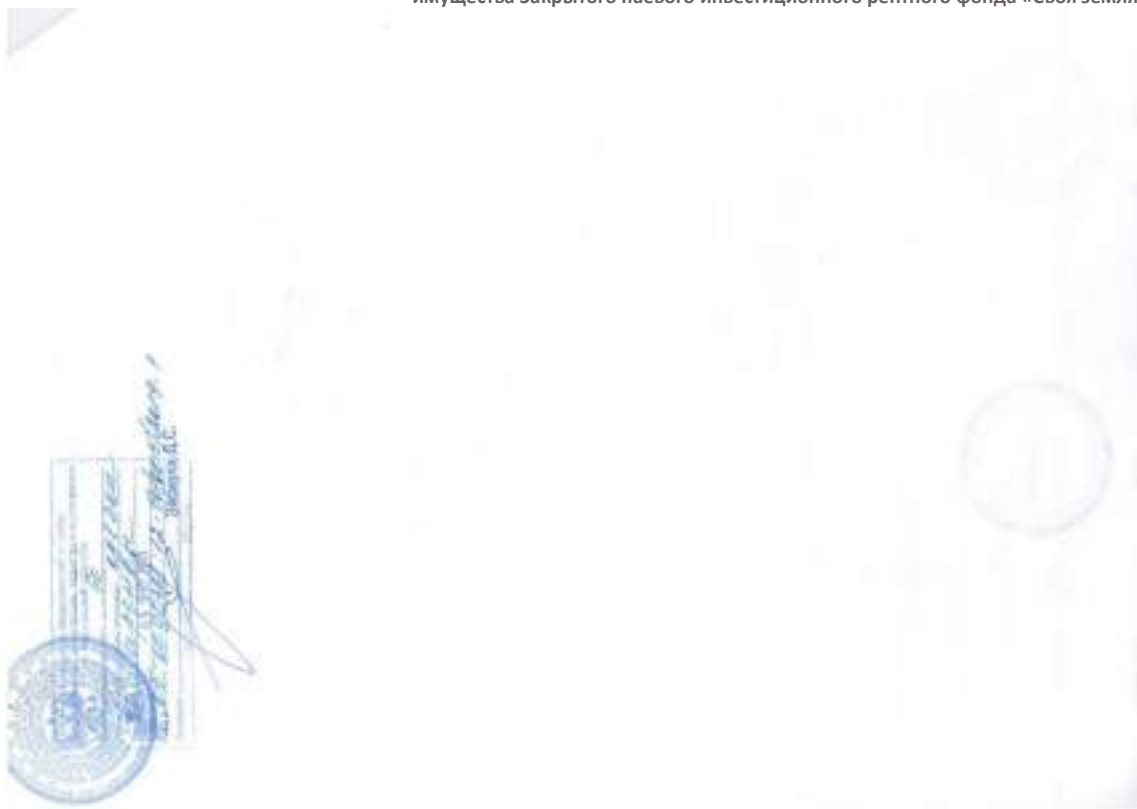








Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».



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

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

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

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

№	Кадастровый (или условный) номер	ВНП	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:0080301:12	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Слободское, сельское поселение №15, кадастровый номер 50:05:0080301:12	350,007
2.	50:05:0090511:4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Слободское, сельское поселение №15, кадастровый номер 50:05:0090511:4	478,234
3.	50:05:0090001:2	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе с/п. Слободское, кадастровый номер 50:05:0090001:2	400,000
4.	50:05:0090221:4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Слободское, в поселении №15, кадастровый номер 50:05:0090221:4	11,912
5.	50:05:0090221:4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе с/п. Слободское, кадастровый номер 50:05:0090221:4	307,528
6.	50:05:0030001:45	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе с/п. Слободское, кадастровый номер 50:05:0030001:45	785,308
7.	50:05:0020001:48	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Слободское, в р-не с/п. Слободское, кадастровый номер 50:05:0020001:48	118,000
8.	50:05:0020001:14	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства, категория земель: земля населенных пунктов, назначение: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе с/п. Слободское, кадастровый номер 50:05:0020001:14	328,004

Страница 5 из 6





























Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Категория земель по целевому назначению	№№	Адрес	Площадь
1	2	3	4
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080110	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080110	264 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080110	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080110	40 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080008	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080008	212 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080110	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080110	711 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080010	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080010	140 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080110	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080110	130 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080110	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080110	275 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080001	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080001	80 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080110	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080110	360 000
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:08:0080001	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа, кадастровый номер: 50:08:0080001	1 042 000

Страница 8 из 8

Архитектор	Архитектор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТСОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.П. Закрытое паевое инвестиционное рентное фонд «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРМОР»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Лутынский	 О.В. Головинский
	

Страница 9 из 9

















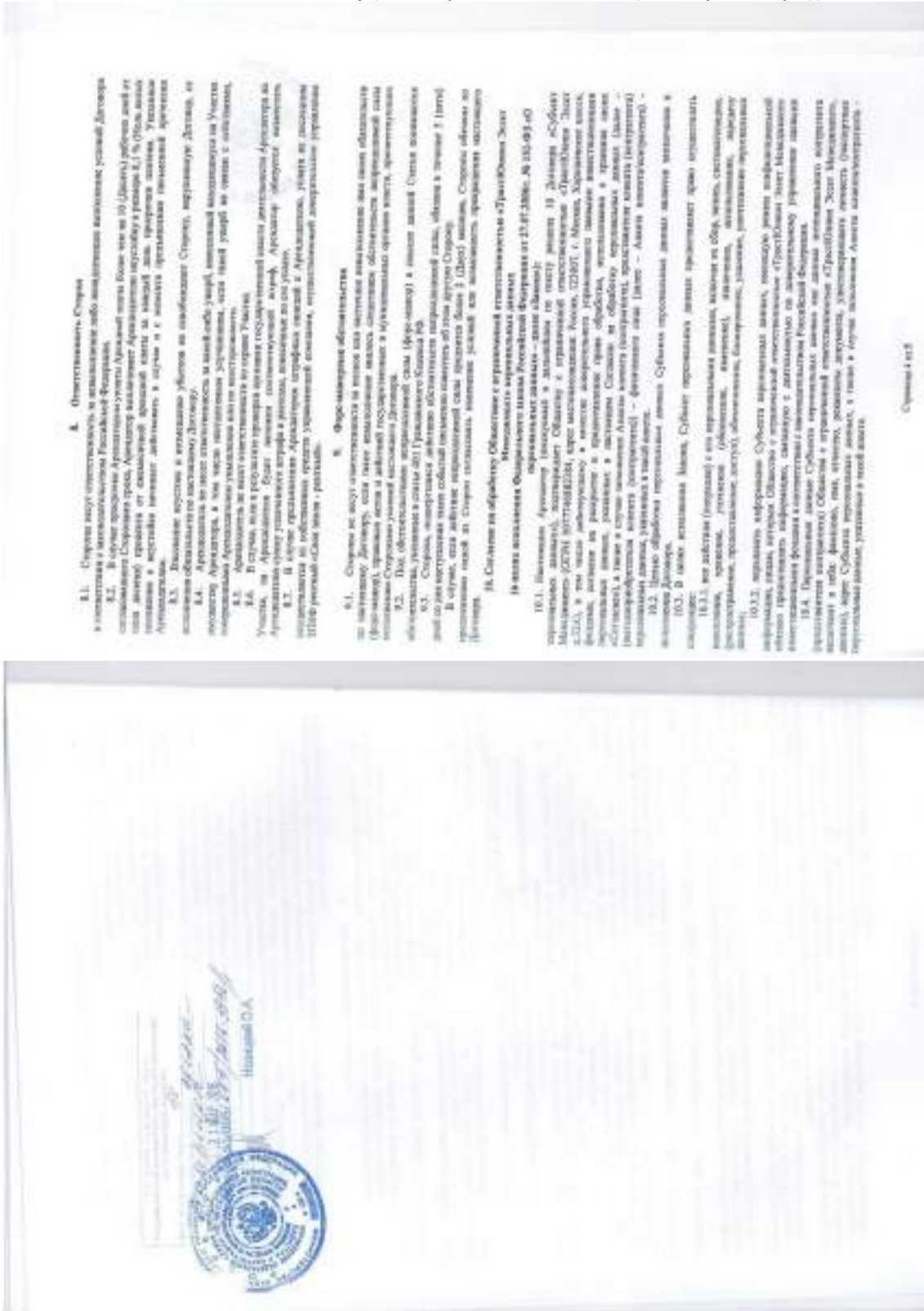
























Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № СЗР-ИО/17 от «22» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По состоянию Договора аренды земельного участка № СЗР-ИО/17 от «22» июля 2017 г. передан в аренду земельный участок с кадастровым номером участка (далее - «Объект»):

№1 (Владельцем участка) земельных участка, расположенных в Рязанской, Нижегородской, Оренбургской и Калининградской областях:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, который занят: землей сельскохозяйственного назначения, предназначенной для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1245 м по прямой линии от юго-запада от центра д. Пашковское, расположенного на границе участка, адрес ориентир - Московская область, Рязанский район, с/поселок Гусевское	50:23:001071:003	39 784,89
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, который занят: землей сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м по прямой линии от юго-запада от центра д. Курно, расположенного на границе участка, адрес ориентир: Ульяновская область, Рязанский район, Юрская с/п.	50:23:003036:0017	398 177
3	Земельный участок, который занят: землей сельскохозяйственного назначения, предназначенной для ведения сельскохозяйственного производства	На территории участка установлено несколько ориентиров, расположенных на границе участка. Ориентир д. Пашковское. Участок находится примерно в 1070 метров от ориентира по направлению на юг. Полный адрес ориентира: участок № 57 в АЗСТ "Саймондкс"	50:23:003036:1317	118 525
4	Земельный участок, который занят: землей сельскохозяйственного назначения, предназначенной для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский район, с/поселок Гусевское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:003028:40	400 000
5	Земельный участок, который занят: землей сельскохозяйственного назначения, под разрешенным использованием для ведения сельскохозяйственного производства	Нижегородская область, р-н Орино-Зуевский, Сосновское сельское поселение, кадастровый № 50:10:006008:73437	50:10:006008:73437	136 878
6	Земельный участок, который занят: землей сельскохозяйственного назначения, предназначенной для ведения сельского хозяйства в границах населенной территории	Нижегородская область, Орино-Зуевский район, населенная с/п. Прогрессовый	50:10:003003:45	321 081
7	Земельный участок, который занят: землей сельскохозяйственного назначения, предназначенной для ведения сельскохозяйственного производства	Нижегородская область, Орино-Зуевский район, с/поселок А.Александров	50:10:006003:11	71 120
8	Земельный участок, который занят: землей сельскохозяйственного назначения, предназначенной для ведения сельскохозяйственного производства	Нижегородская область, Орино-Зуевский район, населенная с/п. А.Александров	50:10:006003:9	369 430









№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	г.Истрин, адрес: Истринский район, 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, деревня в 800 м. от железнодорожной станции от платформы д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0085	659 429
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0181	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 метров кв. расположен на территории от платформы д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, 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 площадью примерно в 200 м. кв. расположен на территории от платформы с.Петровское, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, 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, деревня в 200 м. от железнодорожной станции от платформы д.Гусляки, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0037	286 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 470 м. кв. расположен на территории от платформы д.Гусляки, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0033	96 442
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0191	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0192	882 949

Таблица № 11

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1200 м. кв. расположен на территории от платформы д.Гусляки, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0151	192 798
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1485 м. кв. расположен на территории от платформы д.Гусляки, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0152	309 233
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1779 м. кв. расположен на территории от платформы д.Гусляки, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0151	180 349
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 890 м. кв. расположен на территории от платформы д.Гусляки, расположенного на территории участка, адрес: Истринский район, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0154	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 154 804 кв. м., адрес: (исключительно) область: Республика Татарстан, Московская область, д.п. Кошконино в.п., с/пос. Зарудинское	93:14:0035101:000	714 984
Итого:				32 288 826,64

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































































Отчёт № 043/21 от 12.07.2021 г. об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

