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

ФОРМУЛА УСПЕХА
консалтинговая группа

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «КГФУ»**

**_____ Берг Е.В.**

# ОТЧЕТ № 113/20

**об оценке**

**земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 03.08.2020 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 03.08.2020 г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «КГФУ»**

**МОСКВА 2020**

# СОДЕРЖАНИЕ

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ..... 5**
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки ..... 5
1.2. Цель оценки ..... 5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки ..... 5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ..... 5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки ..... 5
1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки ..... 5
**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ..... 9**
**3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... 10**
**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ..... 12**
4.1. Сведения о Заказчике ..... 12
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора ..... 12
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор ..... 12
**5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ..... 13**
5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ..... 13
5.2. Сведения о независимости оценщика ..... 13
**6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ..... 14**
6.1. Допущения ..... 14
6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата ..... 14
**7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ..... 17**
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки ..... 17
7.2. Международные стандарты ..... 17
7.3. Федеральные стандарты оценки ..... 17
7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков ..... 17
7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки ..... 17
7.6. Используемая терминология ..... 17
**8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 22**
8.1. Идентификация Объекта оценки ..... 22
8.2. Описание местоположения объекта оценки ..... 23
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 26
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 28
**9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..... 29**
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ..... 29
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ..... 43
9.3. Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения ..... 43
9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области ..... 45
9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ..... 52
9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ..... 53
9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки ..... 55
**10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ..... 57**
**11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ..... 60**
11.1. Рыночный (сравнительный) подход ..... 64
11.2. Доходный подход ..... 65

11.3. Затратный подход ..... 67
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода ..... 68
**12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ..... 78**
**13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 79**
**14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ..... 80**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 81**
1. Правовая информация ..... 81
2. Методическая информация ..... 81
3. Рыночная информация ..... 81
**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ ..... 82**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ ..... 87**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ ..... 89**

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 51/20 от 03.08.2020г. 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 (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, 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:

| Объект оценки (кадастровый номер) | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | |
|---|---|---|---|
| | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0050529:40 | Не применялся | Не применялся | 3 627 120 |
| Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020396:1333 | Не применялся | Не применялся | 1 256 117 |

## 1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

**4 953 000 (Четыре миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи) рублей, не облагается НДС[1].**

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость, (округленно), руб. |
|---|---|---|---|
| 1 | 50:23:0050529:40 | 400 000 | 3 627 000 |
| 2 | 50:23:0020396:1333 | 138 525 | 1 256 000 |

## 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 51/20 от 03.08.2020г. 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»:

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

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

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО.

Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и

заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

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

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

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

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

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

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

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

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

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

•платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Объект оценки** | Земельные участки (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». |
| **Имущественные права на объект оценки** | Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.<br>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.<br>Ограничение (обременение) права: доверительное управление. |
| **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** | Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета |
| **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки** | Право собственности<br>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»:<br>«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».<br>На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.<br>Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается. |
| **Цели и задачи проведения оценки:** | Определение справедливой стоимости Объекта оценки. |
| **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения** | Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». |
| **Вид определяемой стоимости объекта оценки** | Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). |
| **Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки** | Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. |
| **Используемые в Отчете стандарты оценки** | • 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.<br>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.<br>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.<br>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.<br>• Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.<br>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" |
| **Дата определения стоимости** | 03.08.2020г. |
| **Дата осмотра (обследования) объекта оценки:** | 03.08.2020г. |
| **Срок проведения работ** | 03.08.2020г. – 03.08.2020 г. |
| **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** | 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.<br>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.<br>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость. |

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

# 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

## 4.1. Сведения о Заказчике

| | |
|---|---|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью ««УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный» |
| Место нахождения | 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2 |
| ОГРН | 1147746006583 |
| Дата присвоения ОГРН | 10.01.2014 |
| Дата государственной регистрации | 10.01.2014 |

## 4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

| | |
|---|---|
| Фамилия Имя Отчество | Давыдов Александр Владимирович |
| Дополнительные сведения об оценщике | Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2<br>Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г. |
| 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.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003025-1 от 07.02.2018 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90272/19 от 3 февраля 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет | 12 |
| 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;<br>b) анализ рынка объекта оценки;<br>c) определение стоимости объекта оценки;<br>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/776/90270/19 от 03.02.2020 г., период страхования: с 04 февраля 2020 г. по 03 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |

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

## 5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

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

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

## 5.2. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

## 6.1. Допущения

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

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- По состоянию на дату оценки земельные участки сдаются в аренду, в соответствии с договором аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 срок окончания аренды – 03.07.2020 г., т.е. до окончания договора аренды – 7 месяцев, в соответствии с исследованием проведенным на сайте «СтатРиэлт»[2], срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 6 до 23 месяцев, таким образом при продаже земельных участков данное обременение не будет влиять на рыночную стоимость, т.к. скорее всего оно уже закончится, следовательно, Оценщик не анализировал ставки аренды на рыночность.

## 6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

2 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

# 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## 7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

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

## 7.2. Международные стандарты

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

## 7.3. Федеральные стандарты оценки

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

## 7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

## 7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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

## 7.6. Используемая терминология

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

| | |
|---|---|
| **Объект Оценки** | К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте |
| **Цена** | Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки |
| **Стоимость Объекта Оценки** | Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» |
| **Итоговая стоимость Объекта Оценки** | Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке |

| | |
|---|---|
| **Подход к оценке** | Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке |
| **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** | Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки |
| **Допущение** | Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки |
| **Объект-аналог** | Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость |
| **Сравнительный подход** | Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами |
| **Доходный подход** | Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки |
| **Затратный подход** | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний |

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

| | |
|---|---|
| **Виды стоимости** | При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки:<br>Рыночная стоимость;<br>Инвестиционная стоимость;<br>Ликвидационная стоимость;<br>кадастровая стоимость.<br>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. |
| **Инвестиционная стоимость** | Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки |
| **Ликвидационная стоимость Объекта Оценки** | Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.<br>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным |

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Рыночная стоимость** | 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:<br>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;<br>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;<br>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;<br>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)<br>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;<br>платеж за объект оценки выражен в денежной форме. |
| **Кадастровая стоимость** | 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 |

## Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

| | |
|---|---|
| **Недвижимое имущество, недвижимость** | 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.<br>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. |
| **Право собственности** | 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.<br>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. |
| **Право аренды** | 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. |

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

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

## Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Активный рынок** | Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. |
| **Затратный подход** | Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). |
| **Входная цена** | Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена. |
| **Выходная цена** | Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства. |
| **Ожидаемый поток денежных средств** | Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств. |
| **Справедливая стоимость** | Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. |
| **Наилучшее и наиболее эффективное использование** | Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив. |
| **Доходный подход** | Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм. |
| **Исходные данные** | Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:<br>риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки.<br>Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми. |
| **Исходные данные 1 Уровня** | Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. |
| **Исходные данные 2 Уровня** | Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства. |
| **Исходные данные 3 Уровня** | Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. |
| **Рыночный подход** | Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. |
| **Подтверждаемые рынком исходные данные** | Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами. |
| **Участники рынка** | Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:<br>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.<br>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.<br>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.<br>Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции. |

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

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

## 8.1. Идентификация Объекта оценки

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

**Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки**

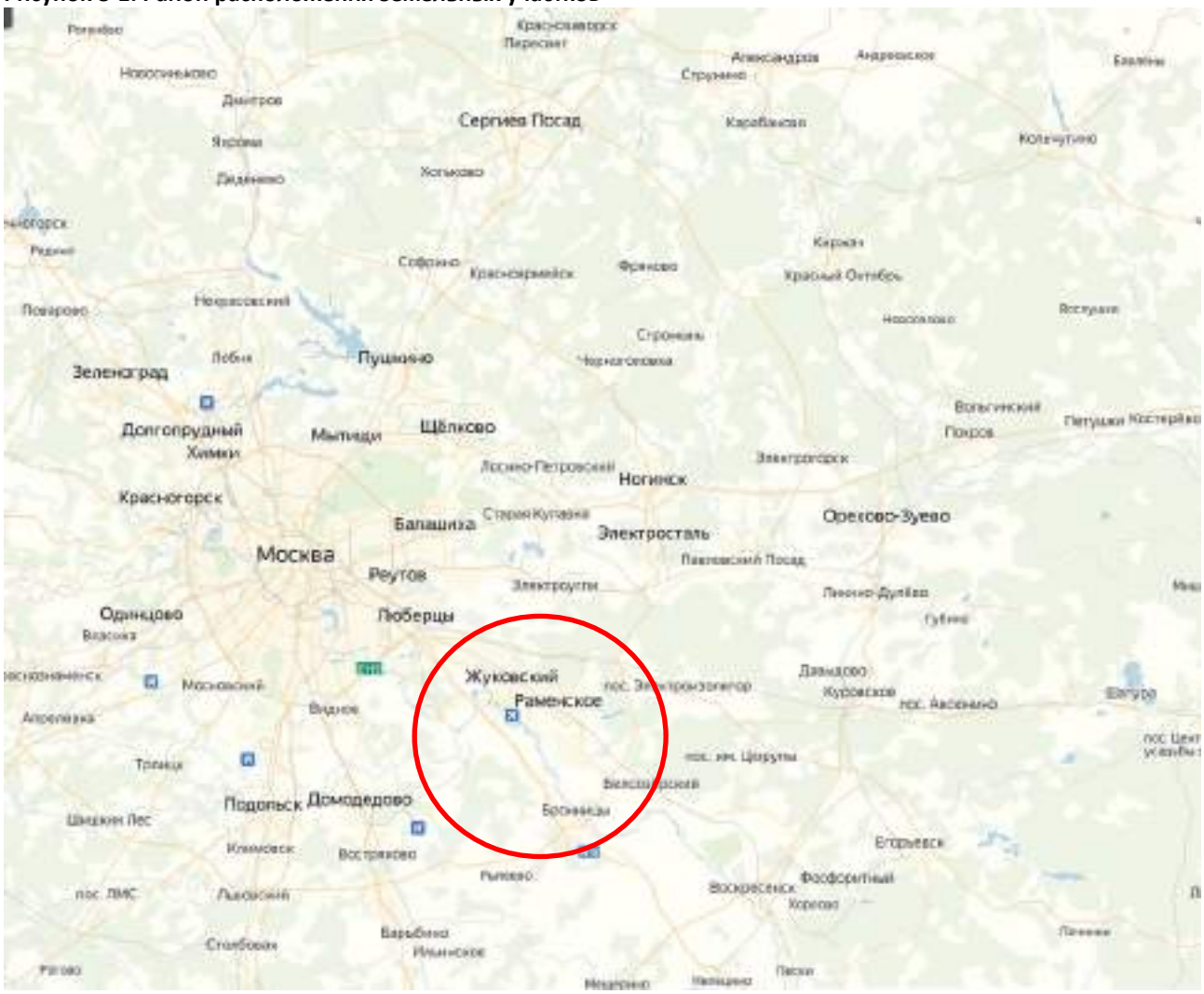
| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала | 50:23:0050529:40 | 400 000 |
| 2. | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Пласкинино. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок №57 в АОЗТ "Сафоновское" | 50:23:0020396:1333 | 138 525 |

**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**[3] **(https:// yandex.ru/maps)**

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

**Раменский район** — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке центральной части Московской области России. Административный центр — город Раменское. Площадь района составляет 1397,46 км². Район граничит на северо-западе с Люберецким и Ленинским районами, на севере — с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, на востоке — с Орехово-Зуевским и Воскресенским, с юга — со Ступинским районами Московской области. Также с юго-востока граничит с городским округом Домодедово, с северо-запада с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

- 1 город (Раменское),
- 5 посёлков городского типа (Удельная, Быково, Ильинский, Кратово, Родники),
- 26 посёлков,
- 40 сёл,
- 166 деревень.

Основные реки — Москва, Пахра, Пехорка, Гжелка, Дорка.

**Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области**

**Источник: https://ru.wikipedia.org**

Основой транспортной системы Раменского района являются две железные дороги: «Москва—Раменское—Рязань» и «Москва—Гжель—Шатура». На территории района расположены четыре железнодорожные станции: Раменское, Бронницы, Быково, Гжель и более десяти пассажирских платформ.

Из автодорог следует выделить федеральную автодорогу М5 «Урал» Москва—Рязань—Челябинск, Егорьевское шоссе и Малое Московское кольцо (А-107). Речные пути сообщения представлены рекой Москва, которая делит район на два равные по площади части.

Авиационный транспорт представлен аэропортами «Быково», «Мячково» и «Раменское» (в г. Жуковский). По территории района проходит множество продуктопроводов (газо- и нефтепроводов) и ЛЭП.

**Новорязанское шоссе**

Федеральная автомобильная Дорога М5 «Урал» - автомобильная Дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги Е30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

Автомагистраль начинается на пересечении МКАД и Волгоградского проспекта, далее идет в юго-восточном направлении по территории Московской области, проходя по юго-западной окраине

города Люберцы, далее по окружным Дорогам вокруг Бронниц, Коломны, через Луховицы. В районе города Коломны трасса Урал пересекает реку Оку.

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

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

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

**Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках[4]**

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Плотность, г/см$^3$ | 1,1 - 1,3 | 1,2 |
| Порозность, % | 50 – 52 | 54 - 55 |

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

### Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.

### Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

### Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

## 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

| Характеристика | Показатель |
|---|---|
| **Общие сведения** | |
| Место нахождения объекта | Московская обл., Раменский район |
| Вид права | Общая долевая собственность |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Целевое назначение | Для сельскохозяйственного производства |
| Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки: | Доверительное управление |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| **Описание** | |
| Рельеф участка | Ровный |
| Ближайшее радиальное шоссе от МКАД | Егорьевское/Новорязанское шоссе |
| Расстояние от МКАД, км | 54 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/ |

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

**Источник: составлено Оценщиком**

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

**Наличие обременений:** Доверительное управление, аренда.

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту

основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.
Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются внеоперационными неспециализированными активами.

## 8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

| № п/п | Наименование документа | Кадастровый (или условный) номер |
|---|---|---|
| 1. | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.05.2016г. №50/023001/2016-2341 | 50:23:0050529:40 |
| 2. | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.11.2016г. №50/023/001/2016-4472 | 50:23:0020396:1333 |
| 3. | Договоры аренды земельных участков, Дополнительные соглашение к Договорам аренды земельных участков | 50:23:0050529:40<br>50:23:0020396:1333 |

# 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

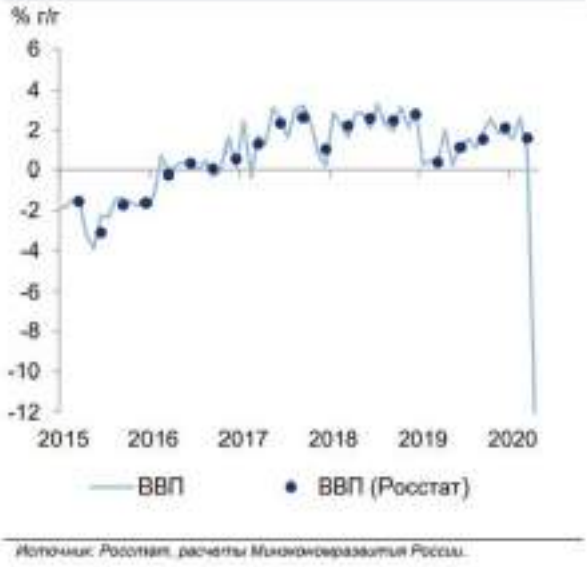
ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой короновирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г.

Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

Существенный вклад в снижение ВВП в апреле внесло падение в сфере потребительских услуг. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле на 37,9 % г/г (-5,4 % г/г месяцем ранее), что связано с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, а также бытовых услуг.

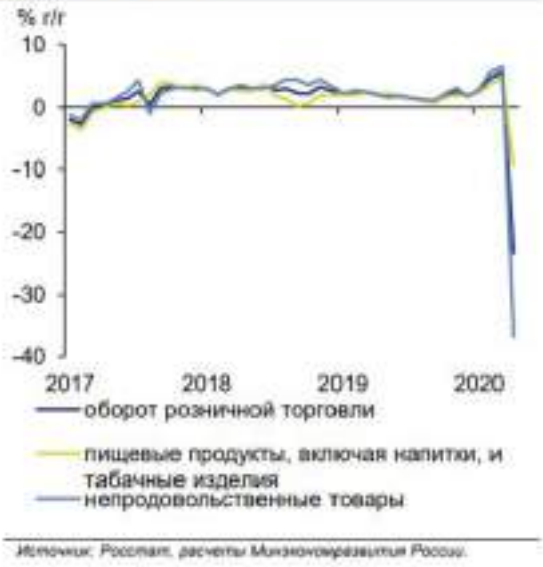
Снижение оборота розничной торговли на -23,4 % г/г в наибольшей степени обусловлено падением в сегменте непродовольственных товаров (-36,7 % г/г после +6,4 % г/г в марте), в том числе продаж новых легковых автомобилей (-72,4 % г/г, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Менее существенное снижение наблюдалось по обороту продовольственных товаров – на 9,3 % г/г (+4,7 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота в торговле замедлится уже во II квартале 2020 года по мере снятия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции

**Рис. 1. ВВП в апреле ожидаемо показал снижение**




Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

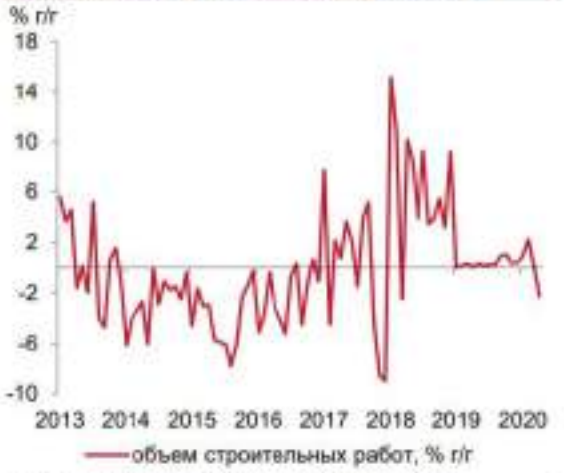
**Рис. 2. Среди базовых отраслей наибольший отрицательный вклад внесла торговля**




Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

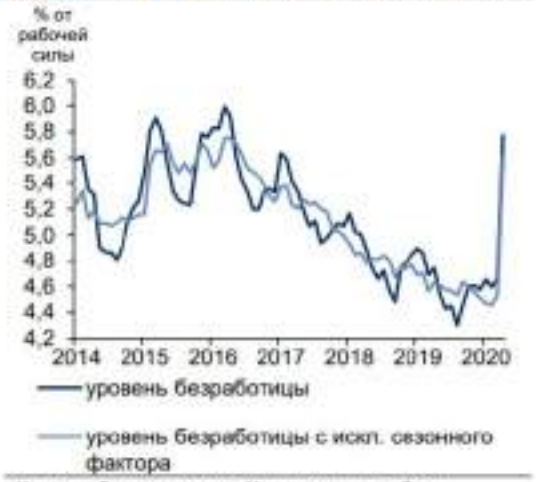
В базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Промышленное производство 1 в апреле продемонстрировало спад на 6,6 % г/г – меньше как консенсус-прогнозов, так и показателей других стран в период действия карантинных ограничений. Темпы снижения грузооборота транспорта несколько замедлились (-6,0 % г/г в апреле после -6,7 % г/г в марте). Объем строительных работ продемонстрировал умеренное падение (-2,3 % г/г)).

**Рис. 3. В строительном секторе наблюдалось умеренное снижение**




Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Уровень безработицы в апреле увеличился до 5,6 % sa от рабочей силы**




Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы (с исключением сезонности) в апреле впервые с июня 2016 г. достиг 5,6 % от рабочей силы (после 4,5 % SA2 в марте). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в апреле снизилась на 599,6 тыс. человек (-0,8 % м/м SA). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 828,7 тыс. человек (24,4 % м/м SA), в годовом выражении после непрерывного снижения, начавшегося в августе 2016 года, отмечен рост на 21,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в апреле увеличилась на 229,1 тыс. человек (0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,6 % г/г (март -0,2 % г/г).

В апреле–мае также наблюдалось увеличение численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным мониторинга Минтруда России, по состоянию на 28 апреля их численность превысила 1 млн. человек (по сравнению с 726 тыс. к началу апреля). В мае численность официально зарегистрированных безработных продолжила рост – до 1,7 млн. чел. на 20 мая. Увеличение данного показателя связано, в том числе, с повышением максимальной величины пособия по безработице.

Рис. 5. Мониторинг Минтруда России

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | апр.20 | 1кв20 | мар.20 | фев.20 | янв.20 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВВП** | **-12,0*** | **1,6** | **0,8*** | **2,6*** | **1,6*** | **1,3** |
| **Сельское хозяйство** | **3,1** | **3,0** | **3,0** | **3,1** | **2,9** | **4,0** |
| **Строительство** | **-2,3** | **1,1** | **0,1** | **2,3** | **1,0** | **0,6** |
| **Розничная торговля** | **-23,4** | **4,3** | **5,6** | **4,6** | **2,6** | **1,9** |
| **Грузооборот транспорта** | **-6,0** | **-3,8** | **-6,7** | **-0,4** | **-3,8** | **0,6** |
| **Промышленное производство** | **-6,6** | **1,5** | **0,3** | **3,3** | **1,1** | **2,3** |
| ***Добыча полезных ископаемых*** | **-3,2** | **0,0** | **-1,7** | **2,3** | **-0,4** | **2,5** |
| добыча угля | -6,9 | -7,5 | -8,1 | -5,4 | -8,8 | 1,6 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -1,1 | 0,3 | -1,6 | 2,7 | 0,0 | 2,5 |
| добыча металлических руд | 1,1 | 1,3 | -1,3 | 3,0 | 2,4 | 3,7 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -51,6 | -7,4 | -2,7 | -6,3 | -12,9 | 2,4 |
| ***Обрабатывающие производства*** | **-10,0** | **3,8** | **2,6** | **5,0** | **3,9** | **2,6** |
| пищевая промышленность | 2,2 | 8,5 | 7,7 | 8,5 | 9,2 | 3,4 |
| легкая промышленность | -23,1 | 1,4 | 1,5 | 0,2 | 3,0 | -1,6 |
| деревообработка | -7,1 | 4,9 | 2,7 | 6,8 | 5,6 | 1,5 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 0,7 | 4,8 | 7,0 | 5,2 | 2,3 | 2,2 |
| химический комплекс | 1,6 | 7,8 | 9,1 | 10,6 | 3,5 | 5,1 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -13,7 | 5,0 | 4,6 | 6,2 | 4,3 | 4,2 |
| металлургия | -12,8 | 2,2 | 3,9 | 1,9 | 0,7 | 2,4 |
| машиностроение | -34,3 | -0,5 | -10,7 | 9,4 | 5,2 | 5,1 |
| прочие производства | -28,3 | 1,5 | -5,5 | 3,2 | 10,0 | -11,4 |
| ***Обеспечение электроэнергией, газом и паром*** | **-1,9** | **-2,4** | **-2,2** | **-0,2** | **-4,7** | **0,0** |
| ***Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов*** | **-11,4** | **-1,2** | **-3,1** | **-1,4** | **1,0** | **-5,2** |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

**Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf**

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте).

По оценке Минэкономразвития России, рост темпов инфляции был связан преимущественно со скачком валютного курса в марте. В настоящее время курс национальной валюты стабилизировался, давление с его стороны на инфляцию снижается. Нормализации динамики цен будет также способствовать сокращение повышенного потребительского спроса на отдельные товары, которое

было также зафиксировано в марте. Таким образом, потенциал роста инфляции за счет указанных факторов близок к исчерпанию.

Так, по данным еженедельного наблюдения за ценами, уже на последней неделе апреля и первой неделе мая темпы роста цен по отношению к предыдущей неделе стабилизировались на уровне 0,1 %. В мае темпы инфляции ожидаются на уровне 0,4–0,6 % м/м, годовая инфляция оценивается в диапазоне 3,2–3,4 % г/г.

В условиях действия карантинных мер на инфляцию оказывали влияние ограничения как со стороны спроса (режим самоизоляции населения), так и со стороны предложения (приостановка производства ряда товаров, не относящихся к продукции первой необходимости, и работы организаций сферы потребительских услуг).

Сезонные факторы и повышенный спрос на отдельные товары обусловили ускорение продовольственной инфляции в апреле (до 1,5 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте, в годовом выражении – до 3,5 % г/г с 2,2 % г/г в марте).

Удорожание плодоовощной продукции (7,9 % м/м в апреле после 2,5 % м/м в марте) носило в основном сезонный характер: в межсезонный период на рынке растет доля более дорогостоящей импортной продукции. Вместе с тем накопленный рост цен на плодоовощную продукцию с ноября по апрель (31,4 %) сопоставим с показателями прошлого года (30,6 % с ноября 2018 г. по апрель 2019 года).

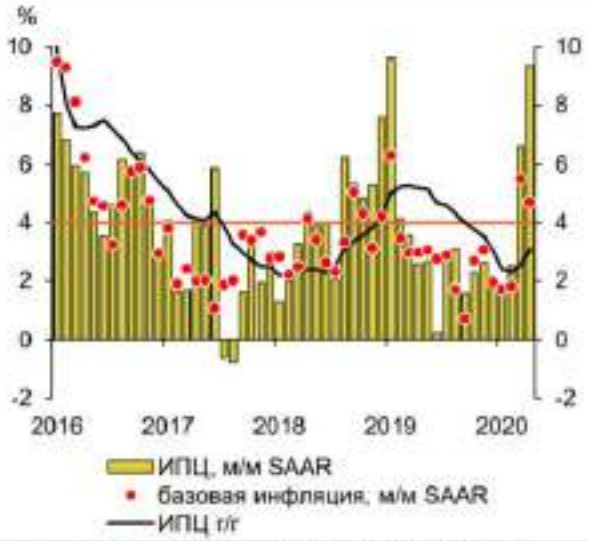
В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,9 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте. Так, выросли цены на отдельные товары длительного хранения (крупы и макаронные изделия, сахар).

Рост цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги в апреле оставался сдержанным.

В условиях действия ограничительных мер сезонно очищенный темп роста цен на нерегулируемые услуги сохранялся на умеренном уровне (0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в марте), а рост цен на непродовольственные товары замедлился до 0,4 % м/м SA (после 0,5 % м/м SA в марте). Вместе с тем темпы роста цен на ряд товаров сохранялись на повышенном уровне (медикаменты, хозяйственные товары повседневного спроса).

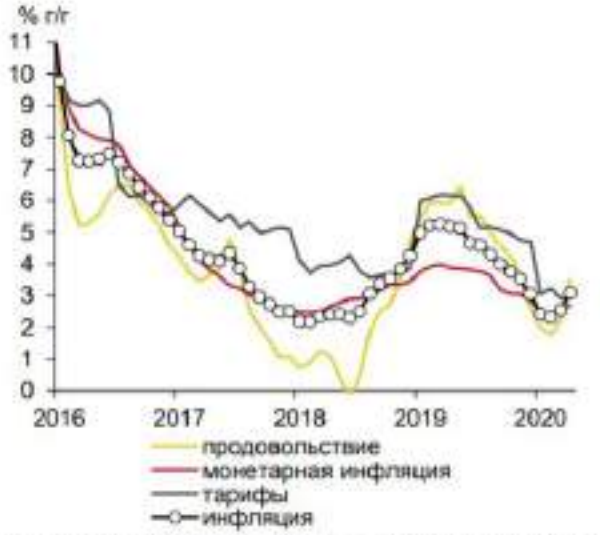
В результате монетарная1 инфляция – показатель ценовой динамики, очищенный от волатильных компонентов, – в апреле стабилизировалась на уровне около 0,4 % м/м SA, а в аннуализированном выражении снизилась до 4,7 % м/м SAAR по сравнению с 5,5 % м/м SAAR в марте.

**Рис. 1. Монетарная инфляция замедлилась**




*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

**Рис. 2. Основной вклад в инфляцию в мае внесли продовольственные товары**




*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

| | апр.20 | мар.20 | фев.20 | янв.20 | дек.19 | дек.18 | дек.17 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Инфляция** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1 | 2,5 | 2,3 | 2,4 | 3,0 | 4,3 | 2,5 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,8 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,7 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | - | - |
| **Продовольственные товары** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,5 | 2,2 | 1,8 | 2,0 | 2,6 | 4,7 | 1,1 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,7 | 1,0 | 0,6 | 0,7 | 0,7 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 1,4 | 0,8 | 0,2 | 0,1 | 0,0 | - | - |
| **Непродовольственные товары** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 | 2,5 | 2,3 | 2,5 | 3,0 | 4,1 | 2,8 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,5 | 0,0 | 0,2 | 0,1 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,5 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | - | - |
| **Услуги** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 2,8 | 3,8 | 3,9 | 4,3 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,1 | 0,1 | 0,4 | 0,2 | 0,2 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | - | - |
| **Базовая инфляция (Росстат)** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,9 | 2,6 | 2,4 | 2,7 | 3,1 | 3,7 | 2,1 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,4 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | - | - |
| **Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,7 | 2,6 | 2,3 | 2,5 | 2,9 | 3,4 | 2,6 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | - | - |

*оценка Минэкономразвития России

**Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b398767e38b/200507_cpi_pic.pdf**

Всемирная организация здравоохранения 11.03.20 объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Фактически уже около трех недель оценочная деятельность осуществляется в условиях новой реальности:

- падение и нестабильность рынков;

- внерыночные механизмы регулирования экономики;

- значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы;

- изменения условий труда самих Оценщиков и рост рисков, связанных с их профессиональной деятельностью в целом.

Предлагаем ознакомиться с опытом/позицией коллег по актуальным вопросам оценочной деятельности в условиях пандемии. Раздел будет актуализироваться по мере поступления новой информации, в т.ч. по результатам обсуждения.

На дату оценки многие коммерческие организации переводятся на дистанционную работу либо приостанавливают свою деятельность.

| № | Методический вопрос | Комментарий / рекомендация |
|---|---|---|
| 1 | Осмотр объектов | 1. Позиция «Appraisal Institute of Canada»:<br>в связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограничить контакты с другими людьми. Выезд на дом с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в отчете;<br>из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.<br>2. При невозможности произвести осмотр объекта оценки соответствующая информация должна быть отражена в задании на оценку или в самом отчете об оценке (например, см. п. 5 ФСО №7).<br>3. Использование результатов фотофиксации, предоставленных третьими лицами, в т.ч. Заказчиком оценки, целесообразно сопровождать анализом достоверности соответствующих материалов. |
| 2 | Анализ рынка | 1. Позиция «AppraisalInstitute»<br>Угроза коронавируса может влиять на рыночные условия. Однако на большинстве рынков еще не ясно, в какой степени. Осложняющие факторы связаны с колебаниями на фондовом рынке и изменением процентных ставок по ипотечным кредитам.<br>Анализ рынка включает наблюдение за реакцией рынка. Этот анализ становится более сложным, когда сами участники рынка сталкиваются с неопределенностью.<br>Отчеты об оценке должны включать обсуждение состояния рынка, а также упоминание о вспышке коронавируса и ее возможном воздействии.<br>Appraisal Institute опубликовал два руководства, которые предоставляют полезные руководящие принципы в условиях пандемии:<br>руководство-примечание 10 «Оценка последствий стихийного бедствия»;<br>руководство-примечание 12 «Анализ тенденций рынка.<br>2. Позиция Совета директоров TEGoVA<br>Эта пандемия сделала работу по оценке недвижимости в большинстве стран трудной для проведения в отсутствие рыночной активности (сделки редки, если вообще не существуют), как это постулируется определением рыночной стоимости.<br>3. Позиция «Delliote» по затронутым секторам экономики<br>Китай – сильное воздействие (почти во всех секторах):<br>авиакомпании, гостиницы, рестораны, гостиничный и розничный бизнес;<br>производители - особенно те, которые имеют сложные цепочки поставок: автомобильная промышленность, технологии и т.д.<br>Остальная часть Азиатско-Тихоокеанского региона<br>экспортеры, в частности, из Японии и Кореи, со значительным влиянием на китайский рынок;<br>бизнес зависит от китайских туристов – отели, розничная торговля предметами роскоши;<br>транспорт – авиакомпании, круизные операторы, судоходные компании;<br>производители, зависящие от деталей из Китая, в частности, автомобильная промышленность и технологии.<br>нефть и газ, горнодобывающая и металлургическая промышленность в связи с падением спроса и цен на сырьевые товары;<br>сельское хозяйство и смежные предприятия, включая порты и судоходство, а также их оборотный капитал;<br>финансисты;<br>образование: зависимость от китайских студентов.<br>Страны Европы, Ближнего Востока и Северной и Южной Америки<br>бизнес зависит от китайских туристов: отели, некоторые авиакомпании, торговцы предметами роскоши и ритейлеры;<br>производители, зависящие от деталей из Китая, в частности, автомобильная промышленность и |

| № | Методический вопрос | Комментарий / рекомендация |
|---|---|---|
| | | технологии;<br>нефть и газ, горнодобывающая и металлургическая промышленность из-за падения спроса и цен на сырьевые товары.<br>Примечание Ассоциации: по мере развития пандемии в странах Европы на их рынках все больше проявляются те же негативные воздействия, что и в Китае и Азиатско-Тихоокеанском регионе.<br>4. Позиция "CBRE group" по рынку недвижимости:<br>гостиницы - значительное падение спроса во всех ценовых сегментах;<br>производство - ставки аренды практически не изменились (арендаторы занимают выжидательную позицию); прогнозируется, что в долгосрочной перспективе выиграют e-commerce (торговля), магазины шаговой доступности и склады-холодильники; изменение структуры логистики ведет к росту спроса на промышленно-складские объекты.<br>офисы - значительная просадка в секторах, связанных с нефтью/газом, а также туризмом и сферой досуга, однако в целом все сектора "поставлены на паузу";<br>торговля - значительное ослабление в сегменте мультифункциональных моллов, общепита и фитнес-центров; рост в сегменте продуктовых магазинов и фармацевтики. |
| 3 | Прогноз денежных потоков | 1. Позиция «KPMG»<br>COVID-19 является прекрасным примером «структурного разрыва» — неожиданного сдвига во временных рядах данных при изменении закономерностей между историческими переменными. Это приводит к ненадежности модели и значительным ошибкам в прогнозировании, а также принципиально влияет на предположения и планирование (здесь на ум приходит фраза "слепой").<br>Таким образом, исторические данные нужно иногда брать с долей скептицизма. Но они все же могут послужить основой для принятия будущих решений. Мониторинг и анализ того, как вы преодолеваете этот кризис, будут иметь решающее значение для обеспечения вашего в конечном итоге выхода из кризиса и выстраивания долгосрочной устойчивости. Воспользуйтесь возможностью измерить и оценить эффективность / неэффективность бизнеса, вытекающую из альтернативных моделей работы.<br>2. Позиция «Delliote»<br>Управление оборотным капиталом, скорее всего, будет сопряжено с трудностями:<br>предприятия, затронутые снижением китайского спроса, могут испытывать затоваривание, которое может продолжаться до тех пор, пока производство не сократится или спрос не вырастет;<br>китайские покупатели, вероятно, будут задерживать платежи для сохранения денежных средств, в то время как китайские поставщики могут отчаянно нуждаться в оплате за отгруженные/заказанные товары;<br>не подвергшиеся воздействию контрагенты могут предложить скидки при досрочных платежах или возможности факторинга.<br>3. Позиция «RICS»<br>Рыночная активность затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки мы считаем, что для целей сравнения мы можем придать меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. Действительно, нынешняя реакция на COVID-19 означает, что мы сталкиваемся с беспрецедентным набором обстоятельств, на которых можно основывать суждения.<br>Таким образом, наша оценка составляется на основе "материальной неопределенности оценки" в соответствии с VPS 3 и VPGA 10 RICS Red Book Global. Следовательно, к нашей оценке следует относиться с меньшей степенью уверенности - и с большей степенью осторожности, чем это обычно бывает. Учитывая неизвестное будущее влияние, которое может оказать COVID-19 на рынок недвижимости, мы рекомендуем Вам держать оценку [этого объекта] в поле зрения.<br>4. Позиция "CBRE group" о возможных прогнозах на основе анализа китайского рынка:<br>гостиничный сектор начинает восстанавливаться через 6 недель после начала падения;<br>80% торговые центров повторно открылись после закрытия, включая 85% кафе сети "Starbucks";<br>производство - через 6-8 недель после начала активной фазы возобновили работу 81% производителей-экспортеров; почти 100% предприятий сферы e-comerce (онлайн-торговля) и логистики восстановили работу через 4 недели после полной остановки.<br>5. Можно ожидать роста достоверности расчетов, основанных на "взвешенных скользящих средних" моделях (прогнозная величина принимается равной взвешенному значению по ретроспективе, при это чем дальше отстоит ретроспективное значение от даты оценки, тем меньше его вес). |
| 4 | Диапазоны и интервалы результатов расчета рыночной стоимости | В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвижке на одну ступень: оборачиваемость высокая –> оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка -> низкая развитость. |
| 5 | Допущения и ограничения | 1. Позиция «AppraisalInstitute»<br>Отчет об оценке должен содержать обсуждение состояния рыночных условий, в связи с чем упоминание о вспышке коронавируса уместно. Однако, не уместно включать отказ от ответственности или экстраординарное допущение, которое предполагает, что оценщик не берет на себя ответственность за анализ рынка.<br>2. Все используемые при оценке данные следует проверять на предмет достоверности, используя доступные Оценщику средства.<br>3. Примеры допущений / ограничений от «Appraisal Institute of Canada»:<br>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, |

| № | Методический вопрос | Комментарий / рекомендация |
|---|---|---|

читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.

На момент подготовки настоящего доклада Канада и мировое сообщество переживают беспрецедентные меры, принятые на различных уровнях государственного управления для сокращения последствий пандемии COVID-19 для здоровья населения. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что существует потенциальная возможность негативного воздействия на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки недвижимости, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует некоторый риск того, что пандемия COVID-19 увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта временная оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными. Учитывая рыночную неопределенность в отношении пандемии COVID-19, события форс-мажорного характера, мы оставляем за собой право пересматривать оценку стоимости, изложенную в этом отчете, за отдельную плату, с обновлением оценочного отчета в рамках отдельного оценочного мероприятия, включающего рыночную информацию, имевшуюся на тот момент времени.

Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на дом с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в данном отчете.

Из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера этой недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.

4. Позиция The Australian Property Institute по вопросам, связанным с неопределенностью оценки

Существует несколько потенциальных причин неопределенности оценки:

неопределенность рынка;

неопределенность моделирования;

неопределенность входных данных.

Неопределенности данных и моделирования возникают в процессе оценки и могут быть измерены.

1. Неопределенность рынка

Рыночная неопределенность возникает в результате событий, которые являются внешними для процесса оценки и, как правило, не поддается измерению на дату оценки.

Неопределенность на рынке возникает, когда рынок, по состоянию на дату оценки, нарушается из-за событий, которые происходят или недавно произошли, таких как внезапные экономические или политические кризисы.

Событием(ями), вызывающим неопределенность на рынке, может быть макроэкономическая ситуация, например пандемия COVID-19, или микроэкономическая, например, изменение закона или правила, которое изменяет или разрушает рыночный сектор.

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.

Кроме того, API отмечает, что использование «справочников» может быть некорректным из-за устаревания данных во времена неопределенности на рынке.

Крайне важно не путать рыночную неопределенность с рыночным риском. Рыночный риск - риск снижения стоимости актива с течением времени в результате изменения конъюнктуры рынка. условий после даты оценки.

Рыночная неопределенность не поддается измерению, так как она возникает вследствие невозможности ее наблюдения и оценки влияния события (событий) на рыночные цены по состоянию на дату оценки.

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность (на дату подготовки данного протокола 20 марта 2020 г.).

Рекомендуется указывать в отчете:

вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года;

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);

| № | Методический вопрос | Комментарий / рекомендация |
|---|---|---|
| | | мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;<br>учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости. |
| 6 | Прочее | 1. Позиция «TEGoVA»<br>Там, где оценщикам предписано прийти к рыночной стоимости объекта недвижимости для неустановленной цели в течение следующих нескольких недель:<br>они должны сначала определить последнюю дату (докризисную дату), когда, по их мнению, рыночная стоимость объекта недвижимости могла бы быть определена на основе имеющихся рыночных данных, и предложить свое мнение о стоимости объекта недвижимости на эту докризисную дату. Это позволит установить базовое значение, по которому клиент может с пользой оценить рыночную стоимость, сообщенную на соответствующую текущую дату оценки;<br>при представлении информации о стоимости на текущую дату оценки оценщики должны четко ссылаться на сопоставимые доказательства, на которые они опираются, и указывать, в какой степени эти доказательства были скорректированы, если таковые имели место, в связи с кризисом. В случае внесения корректировок оценщик должен обосновать их либо на основе фактических рыночных данных, либо на основе обоснованного суждения оценщика. Оценщики предупреждаются о том, что в течение периода рыночной неопределенности на каком-либо конкретном локальном рынке они не должны чувствовать себя обязанными вносить коррективы (в сторону понижения или повышения) в докризисные рыночные данные при условии, что это четко отражено в отчете об оценке. В таком случае заявленные докризисные и текущие значения будут одинаковыми с учетом любых существенных изменений, затрагивающих объект недвижимости в период между двумя датами.<br>следуя рекомендациям, изложенным в настоящем сообщении, оценщики должны обеспечить, чтобы они были воспроизведены в условиях взаимодействия, согласованных с клиентом. Оценщики также должны рекомендовать, чтобы стоимость объекта недвижимости постоянно пересматривалась.<br>2. Дату оценки целесообразно устанавливать ДО начала активной фазы пандемии (при наличии такой возможности).<br>В ряде случаев процедура принятия управленческого решения позволяет использовать результаты оценки, полученные на дату до начала активной фазы пандемии, - надо этим пользоваться. Это позволит избежать значительного количества проблем, описанных ранее, однако снизит полезность результатов оценки в условиях пандемии.<br>3. Итоговый результат оценки рекомендуется представлять в существенно округленном виде. |

**Источник: https://srosovet.ru/press/news/260320/?utm_source=email**

**Политическая обстановка.**

Любой кризис не только нарушает старые планы, но ☐и создает новые возможности. Главную из ☐них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося 26 марта в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику.

Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены.

Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По

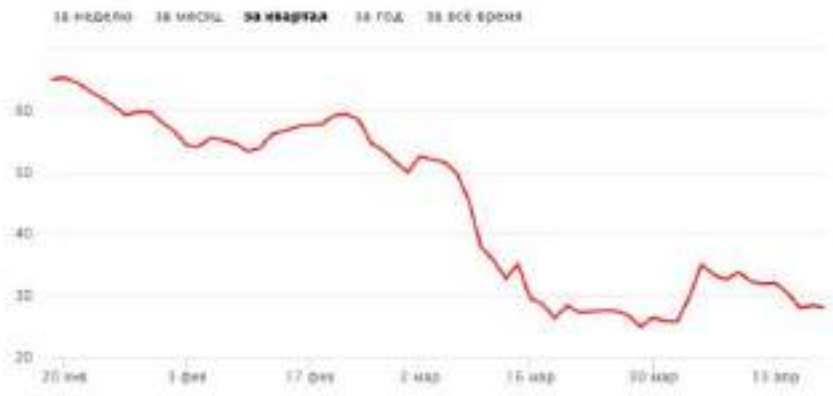
нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

**Социально-экономическая обстановка.**

12 апреля страны ОПЕК+ достигли окончательного соглашения о сокращении добычи нефти на 9,7 млн баррелей в сутки с 1 мая 2020 года по начало мая 2022-го.

Историческая сделка на нефтяном рынке, в результате которой страны ОПЕК+ снизят добычу, стабилизирует ситуацию лишь на время. При избытке предложения на рынке в 25 млн. баррелей в сутки такие объемы не помогут кардинально изменить ситуацию. Видимо, поэтому рынки не отреагировали на сделку ростом котировок.

Основным риском эксперты считают пандемию COVID-19, из-за которой резко сокращается спрос. Продление карантина в части стран приведет к росту запасов и еще сильнее снизит спрос на нефть, что, возможно, спровоцирует пересмотр достигнутых договоренностей.



Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent

Ряд западных комментаторов расценили сделку ОПЕК+ о сокращении нефтедобычи как поражение России в ценовой войне с Саудовской Аравией. Однако, экономисты, опрошенные РБК, полагают, что сокращение, вероятно, окажется выигрышным для России — по крайней мере с точки зрения госбюджета. Но произойдет это, только если цена российской нефти поднимется с очень низких уровней, на которых она находилась во второй половине марта. Но цена российской нефти может и не вырасти до $30–35, поскольку уровень запасов в хранилищах стремительно нарастает.

В любом случае, заключение очередного соглашения ОПЕК поставило на паузу хаотичное развитие ситуации. Волна запредельно дешевой нефти могла в течении 40 дней до краев наполнить все мировые хранилища, что грозило совсем уж непредсказуемыми последствиями. Для России это могло обернуться дальнейшей девальвацией рубля и авральным свертыванием добычи с тяжелыми последствиями для месторождений.

По итогам I квартала 2020 г. воздействие всемирного катаклизма на российскую экономику еще не ощутимо, однако, как следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (http://www.inveb.ru), во II квартале 2020 года экономика страны может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян — на 17,5%. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется постепенное восстановление. Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля — начало мая 2020 года.

| | |
|---|---|
| Пик заболеваемости | Конец апреля – начало мая 2020 |
| Продолжительность режима самоизоляции населения | • Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: до 75 дней<br>• Другие регионы: до 45 дней |
| Отмена режима самоизоляции населения | • Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: середина июня 2020<br>• Другие регионы: середина мая 2020 |
| Последствия для секторов российской экономики | • Возможность восстановления работы крупных промышленных производств к середине апреля<br>• Негативный эффект сокращения экспорта и кризиса в авиаперевозках, туристическом и гостиничном бизнесе, спад в малом бизнесе<br>• Значительные потери для отдельных секторов экономики (туризм и гостиничный бизнес, авиаперевозки, культура и спорт, питание) |

В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (−22,2%), культура и спорт (−21,2%), транспорт (−10,6%), оптовая и розничная торговля (−4,3%);

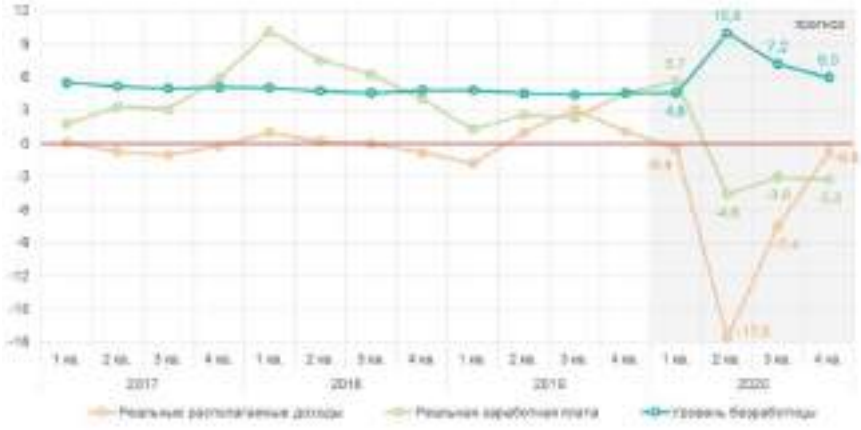
- из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (−2,3%), химические продукты (−3,6%), древесина (−9%), машины, оборудование и транспортные средства (−10%), недрагоценные металлы (−12,5%);

- реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;

- уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.

| Показатель, % | 2019 | 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. | год |
| ВВП | 1,3 | 1,8 | -18,0 | -0,9 | 1,3 | -3,8 |
| Обрабатывающая промышленность | 1,6 | 3,7 | -17,5 | 0,0 | 2,1 | -2,9 |
| Строительство | 0,4 | 1,5 | -11,2 | 0,0 | 5,0 | -0,2 |
| Оптовая и розничная торговля | 1,7 | 5,0 | -26,1 | 0,0 | 3,2 | -4,3 |
| Транспорт | 2,1 | -1,0 | -40,2 | -2,0 | 1,0 | -10,6 |
| Гостиницы и общественное питание | 3,2 | 0,0 | -69,5 | -15,0 | -5,0 | -22,2 |
| Здравоохранение | -2,0 | 2,0 | 2,3 | 2,0 | 1,5 | 2,0 |
| Культура и спорт | 1,8 | -1,0 | -78,9 | -10,0 | 5,0 | -21,2 |

Наиболее уязвимые сектора российской экономики. Прогноз динамики добавленной стоимости



Квартальная динамика реальных располагаемых доходов, реальной заработной платы и безработицы (%)

Правительство зарезервировало 1,4 трлн. руб. на борьбу с кризисом, или около 1,25 % ВВП, что совершенно несопоставимо с объемами помощи экономике в других странах. Антикризисные меры состоят в основном не из новых расходов бюджета, а из отсрочек на полгода по налогам, кредитным и арендным платежам, моратория на банкротства, льготного (по нулевой ставке) краткосрочного кредита на зарплату, которые должны позволить малому и среднему бизнесу продержаться в период вынужденной приостановки работы, и ряд других. Единственная бессрочная мера поддержки бизнеса — снижение страховых взносов с 30 до 15% для малого и среднего предпринимательства. Разработанных мер поддержки бизнеса явно недостаточно, и чтобы не допустить массовых банкротств, роста безработицы и снижения налоговых поступлений, власти необходимо в кратчайшие сроки выработать дополнительные инструменты поддержки.

**История кризисов и их влияния на рынок недвижимости.**

В новейшей истории российской экономики можно выделить три кризиса, которые существенно повлияли на рынок недвижимости и привели к значительному падению цен на нее.

Первый серьезный удар по российскому рынку жилья был нанесен в результате дефолта. 17 августа 1998 года правительство России объявило технический дефолт — ввела мораторий на погашение внешних долгов российских банков и принудительную реструктуризацию долгов по ГКО/ОФЗ. По сути, на тот момент девелоперский рынок только зарождался — новостройки почти не возводились, застройщикам было практически невозможно получить проектное финансирование, ипотеки не было. В результате основной удар принял на себя рынок вторичного жилья. Стоит отметить, что тогда большинство россиян получало зарплату в долларовом эквиваленте, а цены на жилье были также выставлены в валюте.

Кризис 2008 года стал следствием в основном внутренних проблем российской экономики, хотя спусковым крючком послужил ипотечный кризис в США. Ипотечный мыльный пузырь лопнул, что привело к снижению оборотов мировой торговли, а также падению ликвидности развивающихся

странах, в том числе в России. По сравнению с 1990-ми годами рынок недвижимости сильно изменился. Наряду со вторичным рынком жилья образовался крупный сегмент строящихся домов. Экономический кризис ударил по всем источникам финансирования проектов застройки. Особенностью кризиса на рынке жилой недвижимости в 2008–2010 гг. стало относительно быстрое восстановление, которое не наблюдалось после коллапса 1998 года. Объем сделок и темпы строительства начали расти уже в 2011 году.

Экономический кризис 2014 года можно назвать новым этапом рецессии и продолжением кризиса 2008 года. Причины, по сути, те же: структурные проблемы в экономике (сырьевая зависимость, низкий уровень внутреннего потребления, отсутствие доступных источников финансирования) не были решены за прошедшие десять лет.Это привело к тому, что страна оказалась вновь неготовой к ухудшению внешней конъюнктуры: внешнеполитическому давлению и падению цен на нефть. Рынок недвижимости отреагировал на очередной виток кризиса так же, как и в предыдущие годы: сокращением спроса, снижением темпов строительства, уменьшением рублевых цен, которые с учетом падения уровня жизни фактически выросли для большинства покупателей. Новым явлением стал рост значения ипотечного кредитования, которое фактически спасает жилищное строительство в условиях рецессии.

| Краткое описание | Период | Причины и предпосылки | Падение цен,% | |
|---|---|---|---|---|
| | | | $ | руб. |
| Дефолт. Первый удар по рынку | 17.08.1998 г. — начало 2000 г. | Обвал рынка ГКО, огромный госдолг России, кризис на азиатских рынках, **падение цен на нефть** | 30 – 35% | |
| Мировой экономический кризис. Крах девелоперов | 2008 – 2010 гг. | Ипотечный кризис в США, кризис ликвидности развивающихся стран, **падение цен на нефть** | 30 – 35% | 10 – 15% |
| Последний кризис или новая экономическая реальность | 2014 - ? | **Падение цен на нефть** и рубля, антироссийские экономические санкции, введение контрсанкций | 35% | 15 – 20% |

**Примечание:** [illegible]

Падение цен на недвижимость в результате кризисов 1998, 2008, 2014 гг.

**Основные выводы.**

На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.

Одной из основных причин всех трех российских кризисов за последние 25 лет, приводящих к проблемам на рынке недвижимости, является падение цен на нефть. В последний раз нефть резко дешевела в 2015-2016 гг., и рынку понадобилось примерно полтора года, чтобы вернуться на уровень выше $55 за баррель. Однако на этот раз падение может быть более продолжительным из-за глобального ограничения экономической активности, вызванного коронавирусом.

Существенное ослабление рубля, скорее всего, заставит Центробанк ужесточить монетарную политику, чтобы сдержать инфляцию. Не исключено, что ЦБ будет вынужден резко поднять ставку вверх – по сценарию декабря 2014 г., когда на фоне девальвации рубля ключевая ставка подскочила с 10,5 % до 17 %.

В настоящее время средневзвешенный диапазон ипотечных ставок составляет 7,9 – 9 % годовых, однако многие банки уже понемногу их поднимают. По прогнозам аналитиков агентства «Эксперта РА», в течение 2020 года ставки могут превысить уровень и в 10 % за год.

При этом даже незначительное повышение ключевой ставки приведет к увеличению стоимости

ипотеки и в перспективе – к дальнейшему сокращению спроса на рынке недвижимости.

Несмотря на то, что текущая ситуация не имеет аналогов и по сути является новой геополитической и макроэкономической реальностью, как минимум, одна из основных вызвавших ее причин имеет много общего со всеми кризисами последних десятилетий. Следовательно, можно ожидать, что падение цен на недвижимость будет неизбежным.

Учитывая инертность рынка недвижимости, скорее всего, это падение будет растянуто во времени и займет не менее 2-х лет. Исходя из того, что текущая ситуация развивается в условиях резкого сжатия спроса, обусловленного введением режимов самоизоляции (например, Министр строительства России озвучивает сокращение спроса на жилую недвижимость на 50 %, www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/16/828256-sprosa-na-zhile), можно предположить, что отрицательная коррекция будет не меньше, чем при предыдущих кризисах, т.е. не ниже 8-12 % в год в рублевом эквиваленте.

**Источник:https://www.facebook.com/notes/светлана-бригидина/анализ-влияния-общей-политической-и-социально-экономической-обстановки-в-стране-/3213627068656071/**

## 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 сельскохозяйственного назначения, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного назначения.

## 9.3. Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. земли сельхоз назначения;

2. земли населенных пунктов;

3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4. земли особо охраняемых территорий и объектов;

5. земли лесного фонда;

6. земли водного фонда;

7. земли запаса.

Сельское хозяйство является одной из крупнейших сфер народного хозяйства страны. Люди тратят более половины своих доходов на продукты питания и другие сельскохозяйственные товары. Кроме того, сельскохозяйственные товаропроизводители поставляют сырьё для перерабатывающих отраслей АПК. Использование земли в сельском хозяйстве как средства и предмета труда имеет специфические особенности, и, прежде всего различия в плодородии, местоположении, правовом статусе, доходности и эффективности, что существенным образом отражается на её полезности,

ценности и цене при купле-продаже. В экономической стратегии государства всё большее значение придаётся проблемам восстановления сельского хозяйства и развития собственного сельскохозяйственного назначения, сохранения российской деревни и крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

а) для того чтобы на ней жить (и тогда это земля из категории 2 - "земли населенных пунктов") либо

б) для того, чтобы на ней работать (земли сельхозназначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

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

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

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.[5]

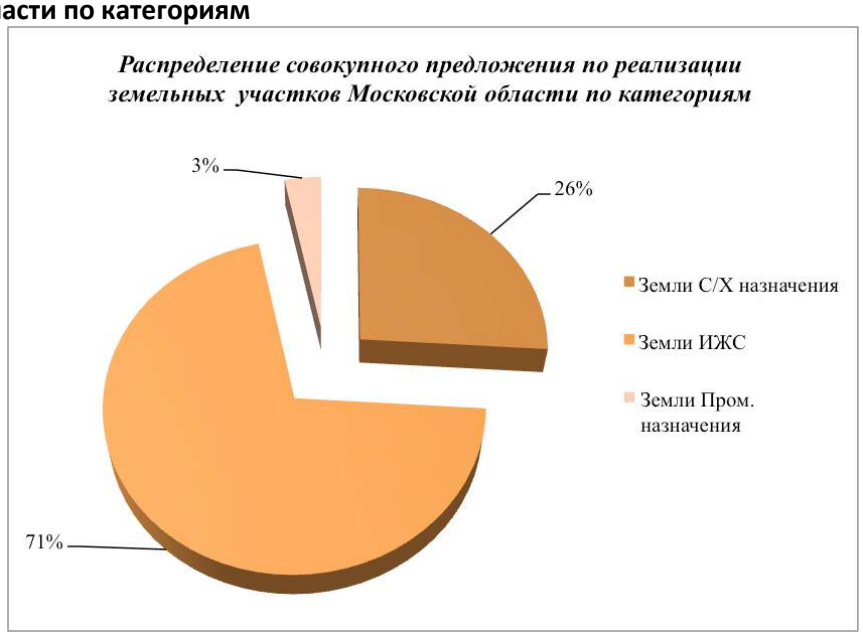
## 9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

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

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

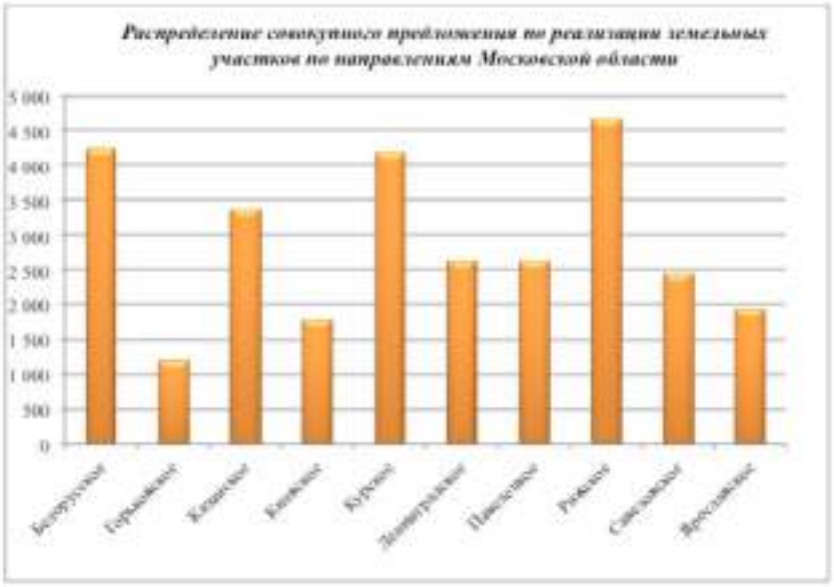
5 https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii
6 https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html

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




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

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




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

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного

процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

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

| | | Средняя стоимость руб./сот. С/Х | | | Средняя стоимость руб./сот. ИЖС | | | Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Направление | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1 | Белорусское | 581 284 | 116 464 | 68 128 | 1 391 543 | 681 544 | 144 050 | 1 493 883 | 645 302 | 118 834 |
| 2 | Горьковское | 523 795 | 114 523 | 73 817 | 864 143 | 182 324 | 81 942 | 868 761 | 249 200 | 109 851 |
| 3 | Казанское | 489 684 | 139 084 | 48 135 | 405 447 | 115 845 | 53 916 | 505 898 | 143 618 | 108 898 |
| 4 | Киевское | 614 083 | 127 257 | 67 277 | 581 132 | 214 813 | 114 982 | 918 265 | 315 825 | 185 392 |
| 5 | Курское | 488 196 | 477 580 | 64 243 | 554 820 | 168 535 | 22 474 | 718 877 | 230 952 | 83 403 |
| 6 | Ленинградское | 678 385 | 137 737 | 56 723 | 620 311 | 149 817 | 73 595 | 462 385 | 219 942 | 108 860 |
| 7 | Новорязанское | 385 447 | 147 288 | 64 374 | 255 881 | 115 879 | 47 916 | 413 756 | 165 614 | 67 584 |
| 8 | Рижское | 772 892 | 425 888 | 59 662 | 1 162 335 | 441 648 | 62 986 | 816 316 | 328 134 | 67 127 |
| 9 | Савеловское | 685 281 | 163 427 | 44 362 | 656 246 | 209 772 | 48 761 | 399 896 | 165 168 | 99 203 |
| 10 | Ярославское | 484 812 | 189 584 | 68 873 | 907 429 | 197 838 | 73 934 | 842 288 | 198 858 | 56 548 |

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

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

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

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

| | | | Диапазон руб./сот. С/Х | | | Диапазон руб./сот. ИЖС | | | Диапазон руб./сот. Пром. назначения | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Направление | Диапазон | 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 | min | 118 750 | 31 853 | 1 500 | 258 333 | 79 800 | 14 280 | 13 500 | 7 647 | 32 267 |
| | | max | 4 095 000 | 900 000 | 318 000 | 7 189 277 | 3 906 000 | 2 631 579 | 4 095 000 | 2 500 000 | 290 000 |
| 2 | Горьковское | min | 100 000 | 3 870 | 3 000 | 100 000 | 47 417 | 22 222 | 25 579 | 52 632 | 53 653 |
| | | max | 2 100 000 | 400 000 | 300 000 | 1 000 000 | 811 111 | 270 000 | 2 906 977 | 923 855 | 225 000 |
| 3 | Казанское | min | 82 500 | 2 200 | 1 797 | 79 167 | 18 800 | 5 594 | 131 579 | 10 691 | 28 455 |
| | | max | 892 353 | 550 000 | 150 302 | 1 431 718 | 558 922 | 192 231 | 2 180 000 | 500 000 | 250 000 |
| 4 | Киевское | min | 233 333 | 2 606 | 3 333 | 127 273 | 100 000 | 15 776 | 350 000 | 45 306 | 160 000 |
| | | max | 1 666 667 | 856 364 | 233 333 | 2 486 762 | 1 067 000 | 781 333 | 1 794 872 | 788 800 | 268 889 |
| 5 | Курское | min | 133 333 | 18 455 | 6 272 | 185 333 | 7 917 | 7 000 | 12 585 | 16 784 | 2 400 |
| | | max | 1 227 271 | 750 000 | 188 890 | 2 689 100 | 750 000 | 77 193 | 1 851 852 | 788 333 | 184 909 |
| 6 | Ленинградское | min | 111 940 | 12 414 | 1 875 | 10 000 | 25 933 | 13 800 | 25 463 | 11 000 | 4 887 |
| | | max | 1 388 871 | 642 714 | 207 167 | 4 000 000 | 583 333 | 313 043 | 1 300 000 | 1 000 000 | 357 143 |
| 7 | Павлинское | min | 76 333 | 6 000 | 4 471 | 158 758 | 9 500 | 8 798 | 110 000 | 21 127 | 8 160 |
| | | max | 875 000 | 500 000 | 438 000 | 880 000 | 750 000 | 150 000 | 1 367 521 | 1 199 333 | 180 000 |
| 8 | Рижское | min | 162 500 | 31 853 | 2 692 | 277 778 | 5 098 | 7 000 | 160 217 | 30 303 | 17 679 |
| | | max | 3 217 500 | 2 250 000 | 338 890 | 17 896 920 | 3 877 468 | 594 184 | 2 457 000 | 1 307 420 | 142 857 |
| 9 | Смоленское | min | 121 429 | 1 538 | 1 180 | 164 286 | 28 333 | 26 800 | 280 000 | 61 798 | 25 926 |
| | | max | 953 831 | 1 038 571 | 198 890 | 3 333 333 | 1 404 000 | 222 222 | 1 449 275 | 694 881 | 290 000 |
| 10 | Ярославское | min | 57 500 | 6 667 | 1 935 | 40 000 | 13 900 | 2 428 | 92 357 | 82 500 | 28 690 |
| | | max | 3 038 301 | 1 500 000 | 1 000 000 | 2 436 360 | 858 714 | 416 667 | 2 963 000 | 900 200 | 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;

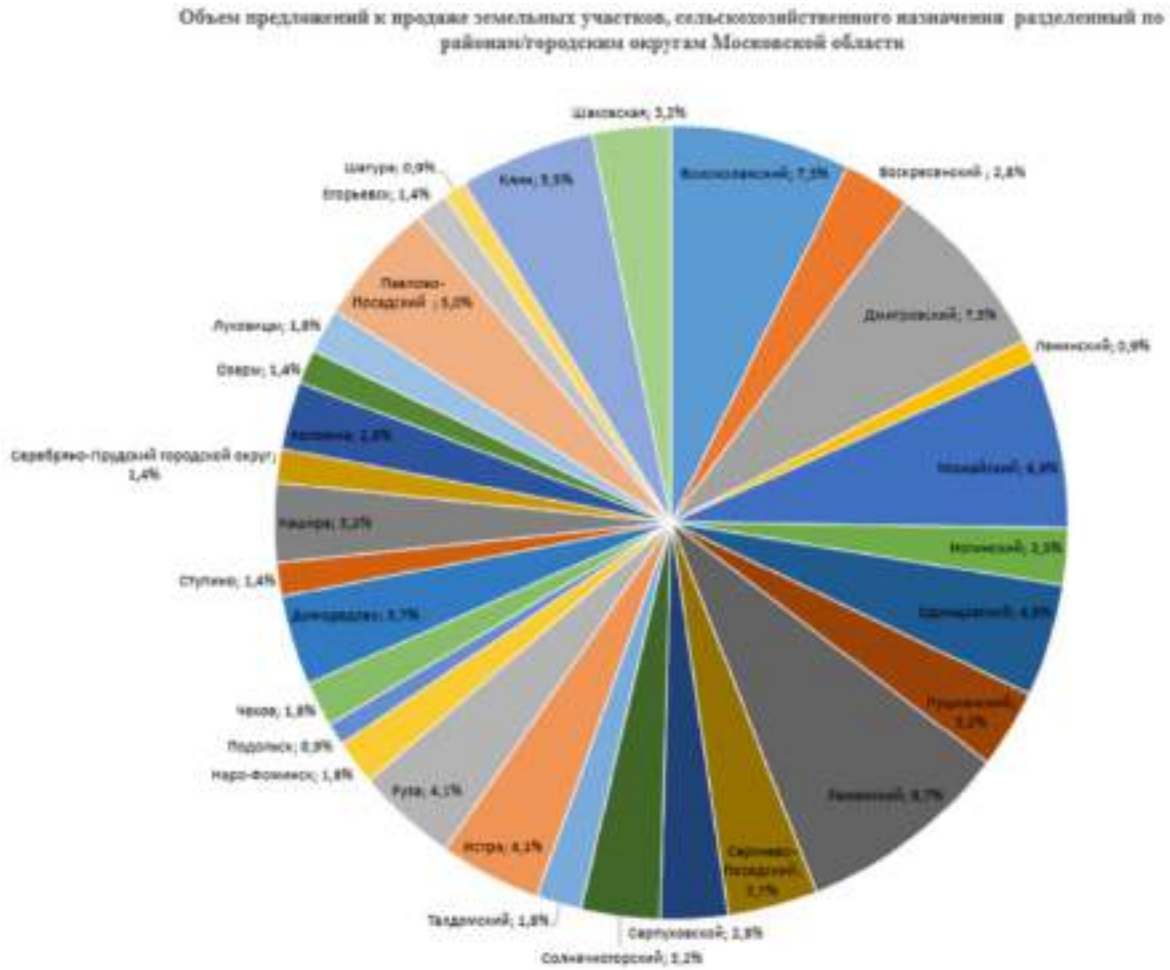
• 60-90 км от МКАД;

• 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.

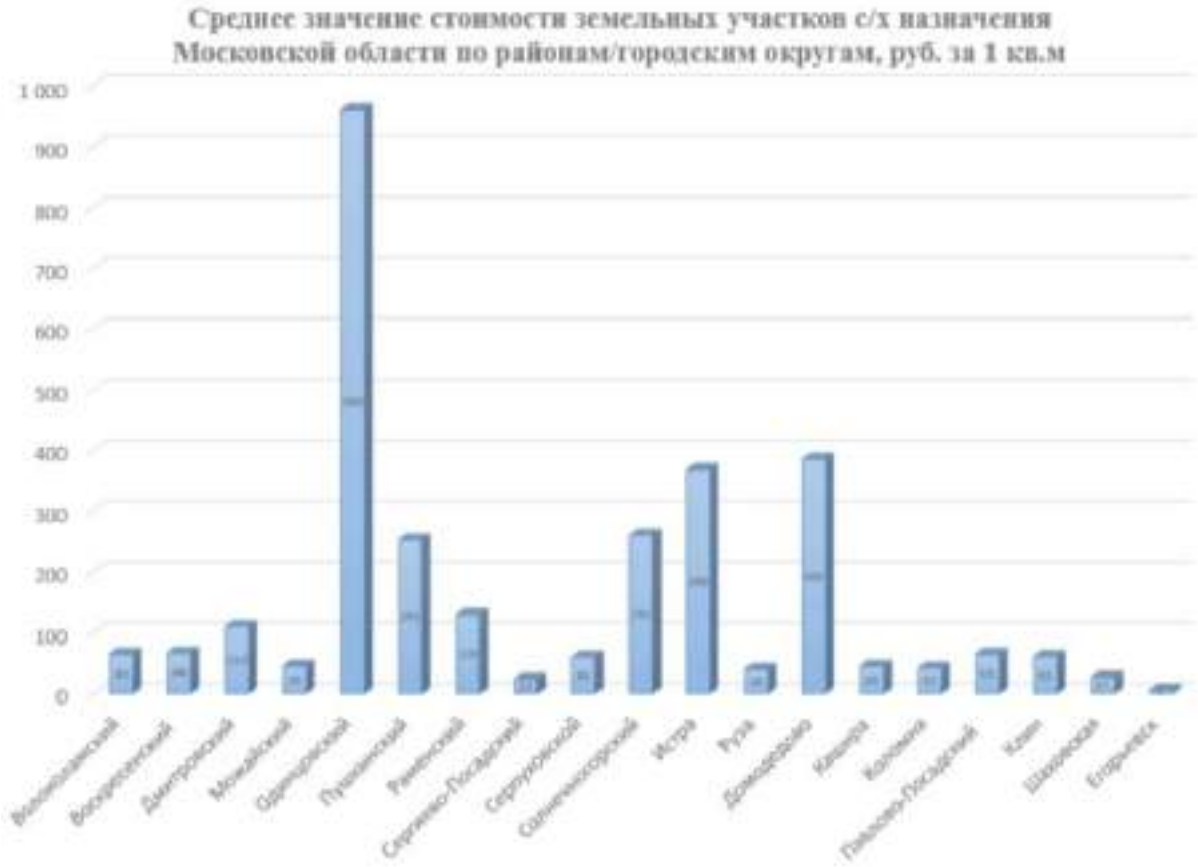
На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).




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 значение, руб. за 1 кв.м | Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м |
|---|---|---|---|
| 1 | Волоколамский | 50 | 100 |
| 2 | Воскресенский | 20 | 150 |
| 3 | Дмитровский | 23 | 500 |
| 4 | Ленинский | 80 | 670 |
| 5 | Можайский | 7 | 161 |
| 6 | Ногинский | 30 | 313 |
| 7 | Одинцовский | 91 | 2 264 |
| 8 | Пушкинский | 120 | 493 |
| 9 | Раменский | 25 | 340 |
| 10 | Сергиево-Посадский | 8 | 40 |
| 11 | Серпуховской | 33 | 104 |
| 12 | Солнечногорский | 16 | 500 |
| 13 | Талдомский | 1 | 25 |
| 14 | Истра | 150 | 1 580 |
| 15 | Руза | 18 | 71 |
| 16 | Наро-Фоминск | 30 | 84 |
| 17 | Чехов | 42 | 494 |
| 18 | Домодедово | 57 | 1 439 |
| 19 | Ступино | 25 | 77 |
| 20 | Кашира | 10 | 70 |
| 21 | Серебряно-Прудский городской округ | 10 | 18 |
| 22 | Коломна | 11 | 97 |
| 23 | Озеры | 34 | 80 |
| 24 | Луховицы | 20 | 192 |
| 25 | Павлово-Посадский | 24 | 150 |
| 26 | Егорьевск | 1 | 10 |
| 27 | Шатура | 11 | 11 |
| 28 | Клин | 20 | 114 |
| 29 | Шаховская | 4 | 57 |

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




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

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

7https://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 производства**

| № п/п | Источник информации | Контакт | Место нахождения | Удаленность от МКАД, км | Шоссе | Площадь участка, га | Цена предложения за сотку, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/ | 916 653-48-55 | Московская область, Раменский район, Зеленая миля СНТ | 53 | Новорязанское | 17,15 | 9 000 |
| 2 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/ | 915 027-10-55 | Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос, Никоновское село | 48 | Новорязанское | 4,90 | 9 388 |
| 3 | https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/ | (495) 788-80-90 | Московская область, Раменский район, д. Слободино | 51 | Новорязанское | 11,31 | 4 000 |
| 4 | https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/ | (495) 788-80-90 | Московская область, Раменский район, д. Петровское | 38 | Новорязанское | 5,00 | 6 000 |
| 5 | https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/ | (495) 788-80-90 | Московская область, Раменский район, д. Васильево | 35 | Новорязанское | 19,00 | 6 000 |
| 6 | https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/ | (495) 788-80-90 | Московская область, Раменский район, д. Давыдово | 58 | Новорязанское | 47,31 | 4 000 |
| 7 | https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikheevo/ | 8 (495) 772-76-58 | Михеево, Раменский район, Московская область | 53 | Новорязанское | 11,1 | 1 720 |
| 8 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/237285049/ | +7 904 566-94-18 | Московская область, Раменский городской округ, Михеево село | 53 | Новорязанское | 2,2 | 659 |

**Источник: данные Интернет, анализ Оценщика**

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

| | |
|---|---|
| **Минимальное значение стоимости 1 сотку, руб.** | 659 |
| **Максимальное значение стоимости 1 сотку, руб.** | 9 388 |

**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 ценообразущих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

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

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

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

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

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под пашню | 12.6% | 11.3% | 14.0% |

***Дата продажи***

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2019 года

| № | Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение, мес. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) | 3 | 8 | 5 |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства** | 3 | 12 | 7 |
| 3 | Земельные участки категории **промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 2 | 18 | 9 |
| 4 | Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подведения коммуникаций), используемые для дачного строительства и для садоводства | 6 | 23 | 12 |

**Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1990-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2019-goda**

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 6 до 23 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 - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

**Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД**

| Земельные участки под пашню | | Удаление аналога от облцентра, км | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | у границы | < 30 | 30-70 | >70 |
| Удаление объекта оценки от облцентра, км | у границы | 1,00 | 1,19 | 1,37 | 1,61 |
| | <30 | 0,84 | 1,00 | 1,15 | 1,35 |
| | 30-70 | 0,73 | 0,87 | 1,00 | 1,18 |
| | >70 | 0,62 | 0,74 | 0,85 | 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 - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

**Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади**

Таблица 35

| Земельные участки под пашни | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| | | <10 | 10-30 | 30-100 | 100-1000 | ≥1000 |
| объект оценки | <10 | 1.00 | 1.07 | 1.21 | 1.49 | 1.58 |
| | 10-30 | 0.93 | 1.00 | 1.13 | 1.39 | 1.48 |
| | 30-100 | 0.83 | 0.89 | 1.00 | 1.24 | 1.31 |
| | 100-1000 | 0.67 | 0.72 | 0.81 | 1.00 | 1.06 |
| | ≥1000 | 0.63 | 0.68 | 0.76 | 0.94 | 1.00 |

***Конфигурация участка***

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

**Таблица 9.6-4 Диапазон корректировок на конфигурацию участка**

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под пашни | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена | 1.37 | 1.24 | 1.50 |

***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 % | Якевич 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.** | 659 |
| **Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.** | 9 388 |

**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
5. Транспортная доступность.

# 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 й 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 действующих 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 определенно, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства.

# 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

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

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

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

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

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

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

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

*Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.

- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.

- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

  - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

  - ✓ подразумеваемая волатильность;

  - ✓ кредитные спреды.

- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

*Методы оценки*

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

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

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

## 11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.
Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж.* Он основывается на том, что 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 равнения 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-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных

средств;

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

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

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

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки

денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

**Модели оценки опциона:**

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

  Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком[8].

- 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 С-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[9].

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат

8 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)
9 Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html); Большая Энциклопедия Нефти Газа (http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html)

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

**Источник: «Справочник агронома Нечерноземной зоны» под редакцией академика ВАСХНИЛ Г.В. Гуляева Москва ВО «АГРО-ПРОМИЗДАТ», 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.[10]

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.

10 http://eclib.net/30/22.html

**Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках[11]**

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

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

**Источник: рассчитано Оценщиком**

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

Дерново-подзолистые почвы песчаного и супесчаного механического состава имеют меньшие запасы гумуса (17 – 51 т/га), плотность 1,4 – 1,65 г/см$^3$ 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[12]**

| 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)*

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

12 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федеоации 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 кг/га * 0,52 к.ед. = 2 215,2 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.[13]

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%.[14]

**2 215, 2 кг молока 4% жирности * 4%/3,4% = 2 606,12 кг молока 3,4% жирности**

**Зерновые и картофель**

Нормативная урожайность по Московской области составляет[15]:

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

Цены реализации товарной продукции определены с использованием портала департамента Министерства сельского хозяйства РФ (http://monitoring.mcx.ru/)

Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей были определены на основании данных для Московской области.

**Таблица 11.4-5 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 09.01.2020**

| Параметры: | Дата начала: 09.01.2020 | | |
|---|---|---|---|
| | Дата окончания: 09.01.2020 | | |
| **Период действия** | | | **Цена, руб/тонна** |
| **Организация** | | | |
| **Предметный показатель** | **Вид цены** | **НДС** | |
| **9 января 2020 г.** | | | |
| Российская Федерация | | | |
| Дальневосточный ФО | | | |
| Приволжский ФО | | | |
| Северо-Западный ФО | | | |
| Северо-Кавказский ФО | | | |
| Сибирский ФО | | | |
| Уральский ФО | | | |
| Центральный ФО | | | |
| Московская область | | | |
| Молоко сырое (высший сорт) "без НДС" | Производители | | 27 224,58 |
| Картофель "без НДС" | Производители | | 10 575,43 |
| Пшеница фуражная "без НДС" | Производители | | 9 766,67 |
| Южный ФО | | | |
| **Итого** | | | |

**Источник: Министерство сельского хозяйства РФ**

В дальнейших расчетах использованы цены на 09.01.2020 г. для Московской области, как ближайшие цены к дате оценки:

13 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305
14 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271
15 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федеоации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

- **Картофель – 10,57543 руб./кг;**
- **Пшеница фуражная – 9,76667 руб./кг;**
- **Молоко 3,4% жирности – 27,22458 руб./кг.**

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

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

**Таблица 11.4-6 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 | 10,57543 | 14 600,00 | 154 401 |
| 2 | Пшеница фуражная | 9,76667 | 1 990,00 | 19 436 |
| 3 | Молоко 3,4% жирности | 27,22458 | 2 606,12 | 70 951 |

**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 себестоимость продукции.

**R = 100 * (Ц / С - 1),** где

**R** - уровень рентабельности, %

**Ц** - цена реализации, руб.

**С** - себестоимость продукции, руб.

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

**С = Ц / (R / 100 + 1),** где

**R** - уровень рентабельности, %

**Ц** - цена реализации, руб.

**С** - 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 11.4-7 Расчет себестоимости с 1 га каждого поля севооборота**

| № п/п | Товарная продукция | Валовой доход, руб./га | Рентабельность, % | Себестоимость (издержки), руб./га |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Картофель | 154 401 | 35 | 114 371 |
| 2 | Пшеница фуражная | 19 436 | 35 | 14 397 |
| 3 | Молоко 3,4% жирности | 70 951 | 35 | 52 556 |

**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 11.4-8 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 | 154 401 | 114 371 | 40 030 | 25% | 10 008 |
| 2 | Ячмень | 19 436 | 14 397 | 5 039 | 25% | 1 260 |
| 3 | Многолетние травы | 70 951 | 52 556 | 18 395 | 50% | 9 198 |
| **Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га** | | | | | | 20 466 |

**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 6,88% (по данным Министерства финансов)[16].

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

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

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$Пнл = \frac{Сэк * Rf}{12}$, 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»[17].

17 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало октября 2019 г. и составил 23 месяцев.

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

| 20 | 30 |
|---|---|
| 6,67 | 6,88 |
| 6,61 | 6,81 |
| 6,61 | 6,82 |

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

*Пнл* = 6,88% * 23 / 12 = 13,19% .

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

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

**Таблица 11.4-9 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 11.4-10 Расчет коэффициента капитализации**

| **Наименование показателя** | **Значение, %** |
|---|---|
| Безрисковая ставка | 6,88% |
| Надбавка за низкую ликвидность | 13,19% |
| Надбавка за риск ведения сельского хозяйства | 2,50% |
| **Коэффициент капитализации** | **22,57%** |

**Источник: рассчитано Оценщиком**

## Таблица 11.4-11 Определение удельной стоимости 1 сотки земельного участка по доходному подходу

| Наименование показателя | Значение |
|---|---|
| Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб. | 20 466 |
| Коэффициент капитализации | 22,57% |
| **Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.** | **90 677,89** |
| **Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.** | **906,78** |

**Источник: рассчитано Оценщиком**

## Таблица 11.4-12 Справедливая стоимость земельных участков

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, сотка | Удельная стоимость за 1 сотку, руб. | Справедливая стоимость, руб. | Справедливая стоимость, (округленно), руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 50:23:0050529:40 | 4 000,00 | 906,78 | 3 627 120 | 3 627 000 |
| 2. | 50:23:0020396:1333 | 1 385,25 | 906,78 | 1 256 117 | 1 256 000 |

# 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 справедливая стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

**4 883 000 (Четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей, не облагается НДС[18]**

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, сотка | Удельная стоимость за 1 сотку, руб. | Справедливая стоимость, руб. | Справедливая стоимость, (округленно), руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:23:0050529:40 | 4 000,00 | 906,78 | 3 627 120 | 3 627 000 |
| 2 | 50:23:0020396:1333 | 1 385,25 | 906,78 | 1 256 117 | 1 256 000 |

## 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.

18 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.

# 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 - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». 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,
- www.zemer.ru

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик: Давыдов Александр Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4513 № 229989, выдан 15.08.2013г.
Отделением УФМС России по гор. Москве по району Преображенское
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 20 » июня 2008г., 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 « 05 » июня 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0029982

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

Член Международного комитета по стандартизации оценки (IVSC)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Член Европейской Ассоциации организаций оценщиков группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

**Выписка**
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

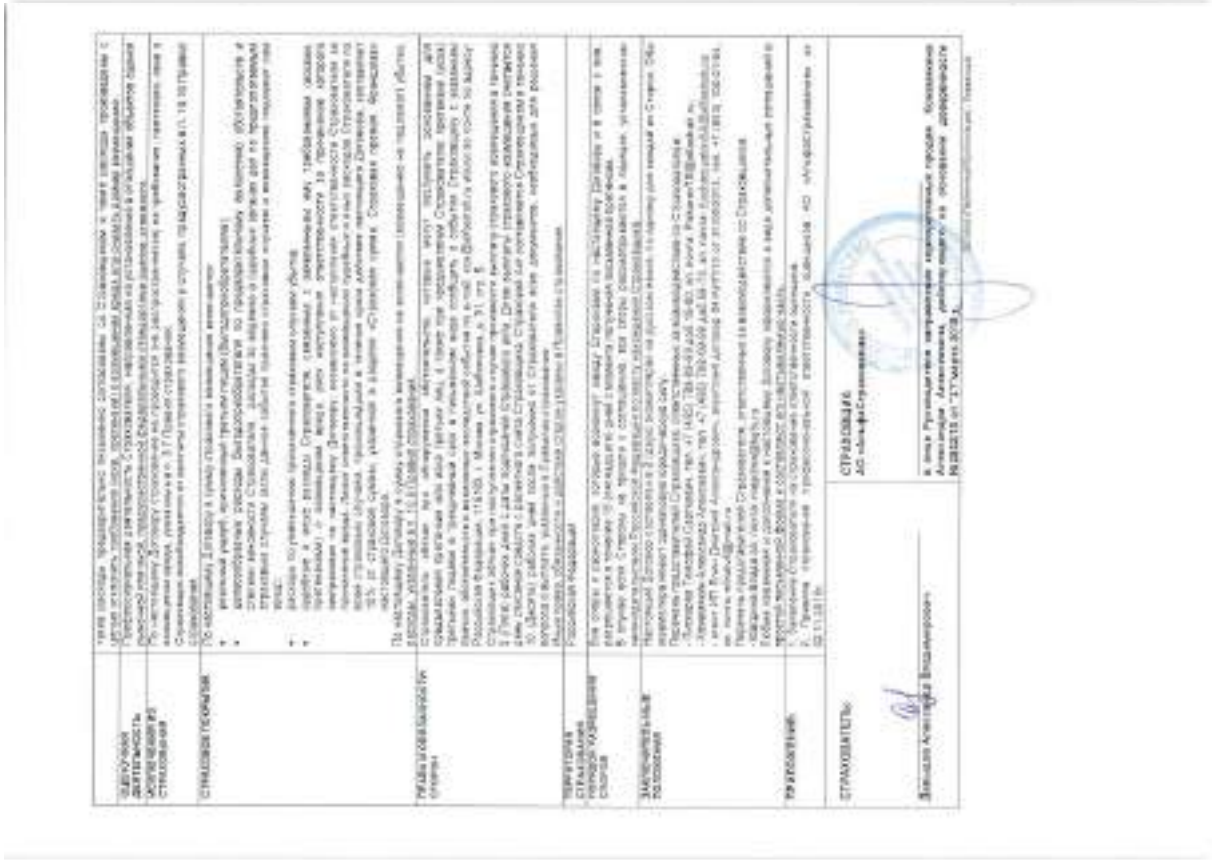
Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Давыдова Александра Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что Давыдов Александр Владимирович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков «20» июня 2008г.
за регистрационным № 004618

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 июня 2017 г.

Дата составления выписки «05» июня 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков С.А. Табакова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке
Давыдову Александру Владимировичу
04 декабря 2006
06 июля 2009
НОУ „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"
программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
06 июля 2009
Давыдова Александра Владимировича
оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Москва
2009

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о повышении квалификации
Давыдову Александру Владимировичу
НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия"
программе „Оценочная деятельность"
104 часов
Обязательные дисциплины 72
Дисциплины по выбору 32
Итоговый комплексный экзамен отлично
нет
нет
Москва

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Давыдову
Александру Владимировичу

Регистрационный номер 251

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003025-1 «07» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

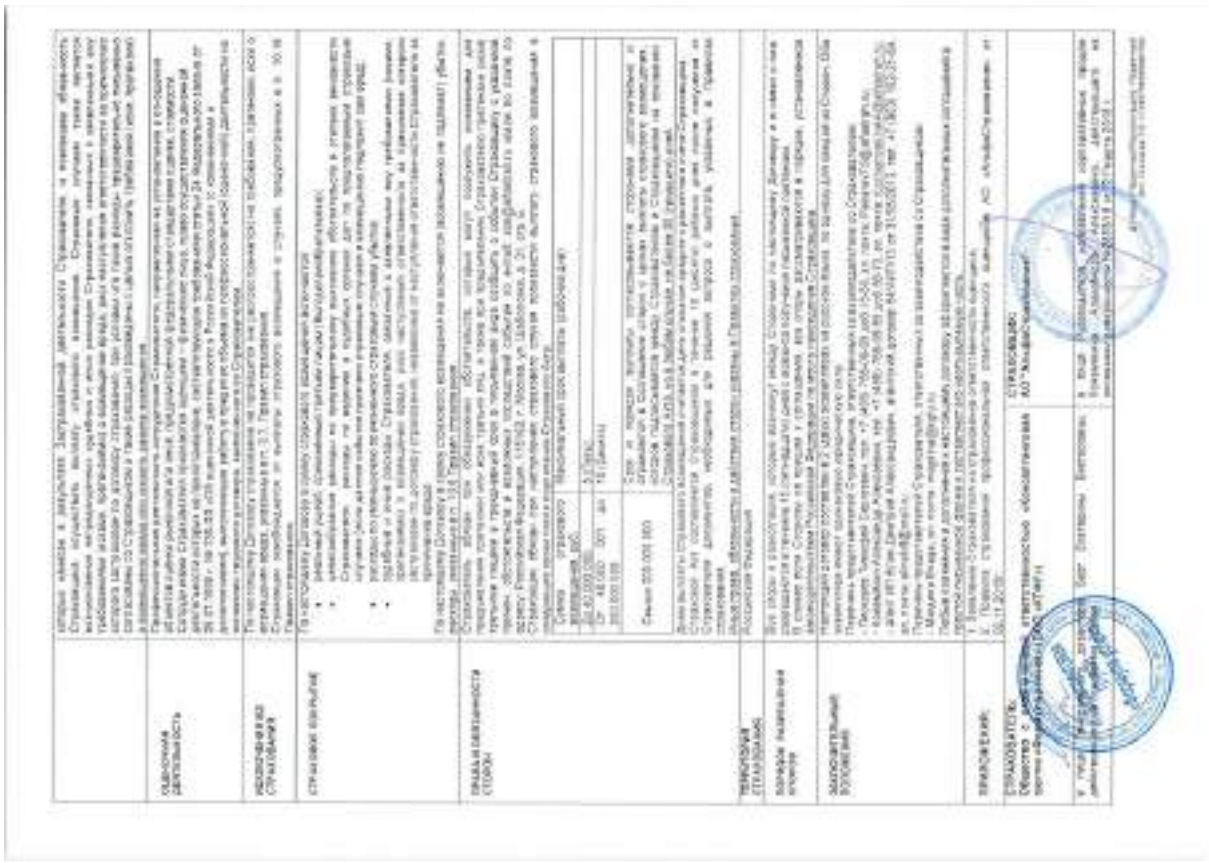
выдан Давыдову Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «07» февраля 2018 г. № 46

Директор А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» февраля 2021 г.



# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК

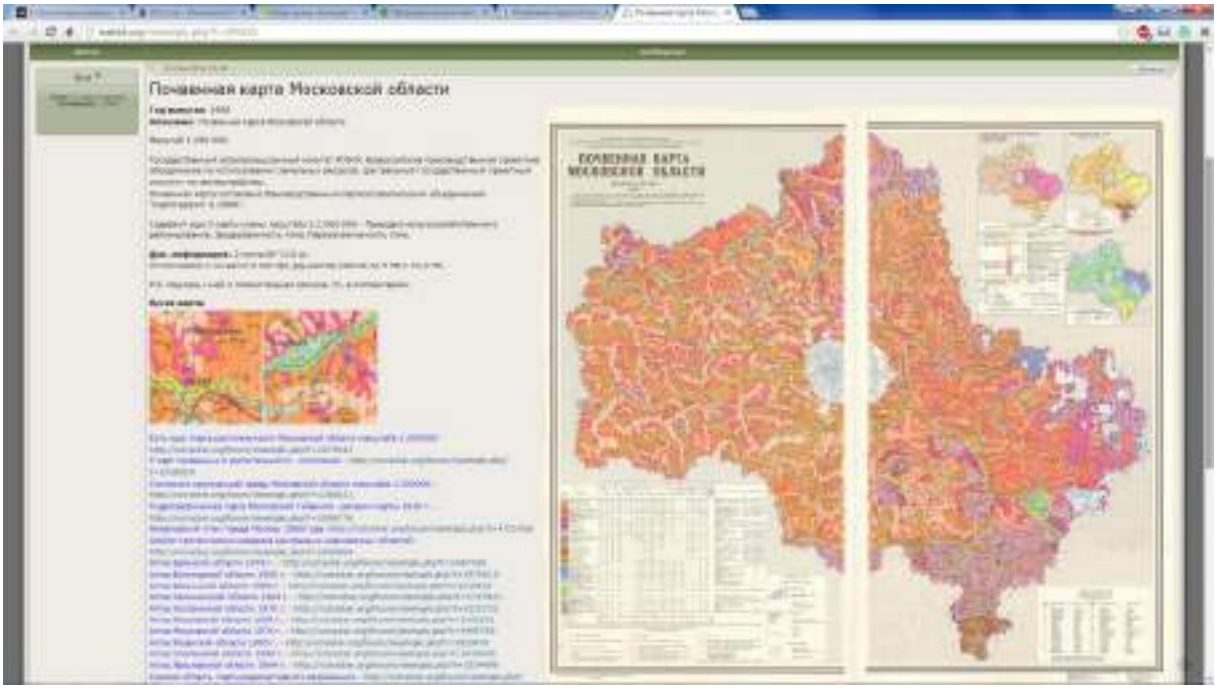
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

| Агроклим. подзона | Зем.-оцен. район | Площадь с.-х. угодий, тыс. га | Сумма температур >10 °С | КУ | АП | КК | Гумус, ц, на 1 т зерна | Минерализация гумуса в пахот. ц/га | Стоимость зерна, руб./ц | БК |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 993,0 | 1900–1975 | 1,1 | 7,0 | 150 | 0,50 | – | 205 | 89 |
| 2 | 1,2 | 265,2 | 2000–2100 | 1,1 | 7,2 | 156 | 0,50 | – | 235 | 93 |
| 3 | 2,3 | 123,9 | 2125–2175 | 1,06–1,28 | 7,3 | 158 | 0,50 | – | 239 | 96 |

| Агроклим. подзона | Зем.-оцен. район | Структура посевов, % | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Зерновые | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы | Лён-долгунец | Сахарная свёкла | Подсолнечник | Соя | Чистый пар |
| 1 | 1 | 50,0 | 3,7 | 35,1 | 10,0 | 1,2 | – | – | – | – |
| 2 | 1,2 | 50,0 | 3,7 | 36,3 | 10,0 | – | – | – | – | – |
| 3 | 2,3 | 50,0 | 3,7 | 33,0 | 10,0 | – | 3,3 | – | – | – |

| Агроклим. подзона | Зем.-оцен. район | Коэффициенты к зерновым | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы | Кукуруза на зерно | Лён-долгунец | Сахарная свёкла | Подсолнечник | Соя |
| 1 | 1 | 7,21 | 1,98 | 1,69 | – | 1,03 | – | – | – |
| 2 | 1,2 | 7,15 | 1,94 | 1,66 | – | – | – | – | – |
| 3 | 2,3 | 7,04 | 1,86 | 1,62 | – | – | 9,97 | – | – |

| Агроклим. подзона | Зем.-оцен. район | Структура зерновых, % | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Озимая пшеница | Ячмень | Яровая пшеница | Рожь | Кукуруза на зерно |
| 1 | 1 | 50 | 50 | – | – | – |
| 2 | 1,2 | 50 | 50 | – | – | – |
| 3 | 2,3 | 50 | 50 | – | – | – |




# Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 24.11.2016 № 50/023/001/2016-4472

На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Характеристики объекта недвижимости: | | |
| | Кадастровый (или условный) номер объекта: | 50:23:0050529:40 | |
| | наименование объекта: | Земельный участок | |
| | назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства | |
| | площадь объекта: | 400 000 кв. м | |
| | инвентарный номер, литер: | | |
| | этажность (этаж): | | |
| | номера на поэтажном плане: | | |
| | адрес (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала | |
| | состав: | | |
| 2. | Правообладатель (правообладатели): | 2.1. | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "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. |
| 3. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. | Общая долевая собственность, № 50-50-99/011/2009-326 от 12.08.2009 |
| 4. | Ограничение (обременение) права: | | |
| | 4.1.1. вид: | | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0050529:40, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 400000 кв. м |
| | дата государственной регистрации: | | 12.08.2009 |
| | номер государственной регистрации: | | 50-50-99/011/2009-326 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | | с 12.08.2009 по 31.03.2024 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находящийся в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от |

1

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 13.05.2016 № 50/023/001/2016-2341

На основании запроса от 11.05.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Характеристики объекта недвижимости: | | |
| | Кадастровый (или условный) номер объекта: | 50:23:0020396:1333 | |
| | наименование объекта: | Земельный участок | |
| | назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства | |
| | площадь объекта: | 138 525 кв. м | |
| | инвентарный номер, литер: | | |
| | этажность (этаж): | | |
| | номера на поэтажном плане: | | |
| | адрес (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Пласкинино, Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АОЗТ "Сафоновское" | |
| | состав: | | |
| 2. | Правообладатель (правообладатели): | 2.1. | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "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. |
| 3. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. | Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/061/002/2015-7112/2 от 29.06.2015 |
| 4. | Ограничение (обременение) права: | | |
| | 4.1.1. вид: | | Доверительное управление, Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 29.06.2015 |
| | номер государственной регистрации: | | 50-50/001-50/061/002/2015-7112/3 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | | с 29.06.2015 по 31.03.2024 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находящийся в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009 |
| 5. | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6. | Правопритязания: | | отсутствуют |

1

| | | |
|---|---|---|
| 7. | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. | Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. | Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА — Фуртиков И. С.

Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «01» июня 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «01» июня 2017 г. [illegible]

84 (Восемьдесят четыре) земельных участков, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и [illegible] районах Московской области

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | [illegible] Московская область, Раменский район, сельское поселение [illegible] | 50:23:0020271:0613 | 59 784,00 |
| 2 | Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения | Участок находится примерно в 50 м. по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Юровский с/п. | 50:23:0020796:0017 | 268 117 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. [illegible] Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на [illegible]. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АОЗТ "[illegible]". | 50:23:0030196:1313 | 138 523 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский [illegible], сельское поселение [illegible], земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала | 50:23:0030129:30 | 400 000 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, [illegible] сельское поселение, [illegible] | 50:24:0000000:73457 | 126 978 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: [illegible] | Московская область, Орехово-Зуевский район, [illegible] | 50:24:0030409:45 | 321 981 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, [illegible] | 50:24:0080100:11 | 73 122 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, [illegible] | Московская область, Орехово-Зуевский район, [illegible] | [illegible] | [illegible] |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | использование: для сельскохозяйственного использования | | | |
| 9 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер.Смолево | 50:24:0080128:18 | 388 787 |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Участок находится примерно в 100 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопаново, расположенного за пределами участка | 50:24:0080128:21 | 640 290 |
| 11 | 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 | 225 800 |
| 12 | 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 | 80 831 |
| 13 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево | 50:24:0080128:46 | 46 054 |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево | 50:24:0080128:47 | 230 311 |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево | 50:24:0080128:48 | 30 081 |
| 16 | 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 | 87 670 |
| 17 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, северне д. Алексеевское | 50:24:0080212:14 | 280 006 |
| 18 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи | 50:24:0080212:16 | 430 590 |
| 19 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотеичи | 50:24:0080212:17 | 230 181 |
| 20 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи | 50:24:0080212:194 | [illegible] |

Страница 6 из 18

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | использование: для сельскохозяйственного использования | | | |
| 21 | 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 | 174 412 |
| 22 | 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 | 20 706 |
| 23 | 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 | 71 612 |
| 24 | 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 | 471 360 |
| 25 | 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 | 128 771 |
| 26 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеичи | 50:24:0080212:20 | 379 949 |
| 27 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лашино | 50:24:0080212:200 | 348 818 |
| 28 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская | 50:24:0080212:201 | 344 784 |
| 29 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лашино | 50:24:0080212:21 | 988 345 |
| 30 | 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 | 308 559 |
| 31 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Слободище | 50:24:0080213:12 | 229 369 |
| 32 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотеичи | 50:24:0080213:18 | 68 178 |

Страница 7 из 18

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 33 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободищи | 50:24:0080213:20 | 37 027 |
| 34 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободищи | 50:24:0080213:24 | 147 886 |
| 35 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище | 50:24:0080213:413 | 33 380 |
| 36 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище | 50:24:0080213:414 | 141 831 |
| 37 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище | 50:24:0080213:415 | 49 965 |
| 38 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи | 50:24:0080213:459 | 70 825 |
| 39 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи | 50:24:0080213:460 | 20 034 |
| 40 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи | 50:24:0080213:461 | 36 980 |
| 41 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 300 м по направлению на северо-восток от ориентира п.Белоозерский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15 | 50:29:0010108:110 | 86 755 |
| 42 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 430 м по направлению на запад от ориентира д.Цибино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 5 | 50:29:0030213:16 | 241 451 |
| 43 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 120 м по направлению на восток от ориентира д.Вертячево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 10 | 50:29:0030210:38 | 290 [illegible] |
| 44 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, [illegible] | участок находится примерно в 1000 м по направлению на [illegible] | 50:29:00[illegible] | [illegible] |

Страница [illegible]

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | использование: для ведения сельскохозяйственного производства | пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15 | | |
| 45 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 340 м по направлению на восток от ориентира д.Вертячево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11 | 50:29:0030210:48 | 337 218 |
| 46 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 650 м по направлению на восток от ориентира д.Вертячево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 12 | 50:29:0030210:49 | 718 931 |
| 47 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 818 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 69 | 50:29:0030401:101 | 708 815 |
| 48 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 500 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 41 | 50:29:0030401:102 | 298 347 |
| 49 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1260 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 81 | 50:29:0030401:121 | 268 888 |
| 50 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1250 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 82 | 50:29:0030401:122 | 271 318 |
| 51 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1080 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 85 | 50:29:0030401:125 | 356 956 |
| 52 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 2360 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 73 | 50:29:0030401:128 | 152 [illegible] |
| 53 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 2140 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок [illegible] | 50:29:0030401:130 | [illegible] |

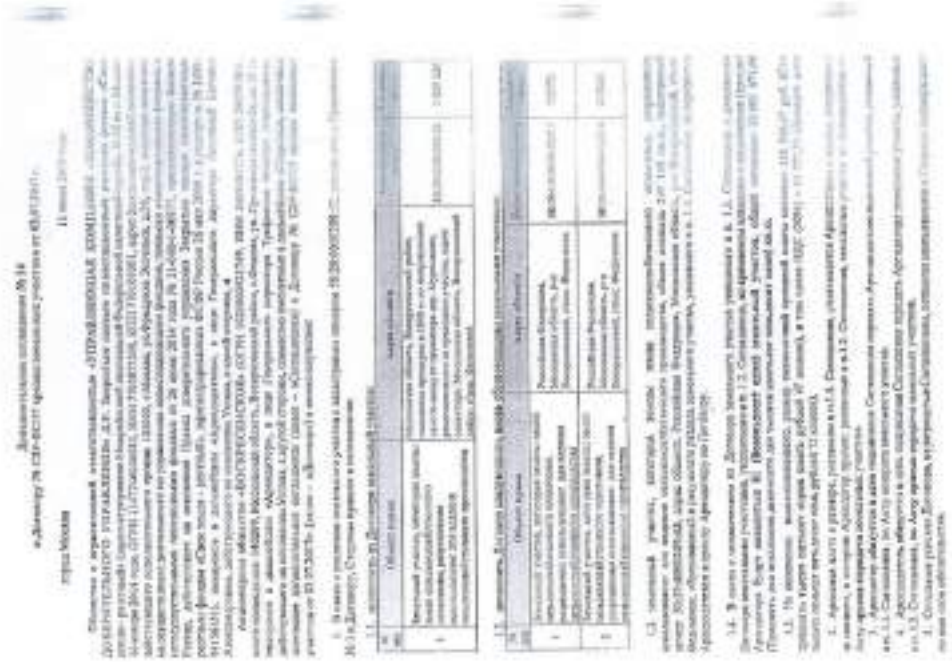
Страница [illegible]

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 54 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76 | 50:29:0030401:131 | 194 898 |
| 55 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 3370м. по направлению на юго-восток от ориентира с. Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79 | 50:29:0030401:134 | 171 858 |
| 56 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 2000 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 80 | 50:29:0030401:135 | 380 347 |
| 57 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 1850м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81 | 50:29:0030401:136 | 408 829 |
| 58 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 2650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82 | 50:29:0030401:137 | 400 405 |
| 59 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1200 м по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 104 | 50:29:0030401:146 | 404 731 |
| 60 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 750 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 70 | 50:29:0030401:148 | 244 368 |
| 61 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 1800 м по направлению на юг от ориентира с. Юрасово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский р-н, участок № 38 | 50:29:0030401:159 | 298 835 |
| 62 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401 | 50:29:0030401:473 | 388 326 |
| 63 | [illegible] | Московская область, р-н Воскресенский [illegible] | [illegible] | [illegible] |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | использование: для ведения сельскохозяйственного производства | | | |
| 64 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 375 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050209:11 | 1 308 742 |
| 65 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050209:13 | 1 859 328 |
| 66 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 330м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050210:0017 | 304 342 |
| 67 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 293м. по направлению на юг от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050210:0018 | 131 156 |
| 68 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 645м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050210:0025 | 297 311 |
| 69 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0050210:1127 | 371 306 |
| 70 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 945 м. по направлению на юг от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050210:20 | 220 261 |
| 71 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного [illegible] | Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 2135 м по направлению на [illegible] от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами [illegible] | [illegible] | [illegible] |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | производства | участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | | |
| 72 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 60м. по направлению на восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0050402:0081 | 659 408 |
| 73 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Фединское | 50:29:0050402:2481 | 6 694 280 |
| 74 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 1 190 метрах по направлению на северо-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл Московская, р-н Воскресенский, с/пос Фединское | 50:29:0050402:56 | 832 237 |
| 75 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 280 м. по направлению на юго-восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0050402:88 | 247 971 |
| 76 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 280 м. по направлению на юг от ориентира дер. [illegible], расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:0037 | 290 414 |
| 77 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:0035 | 94 442 |
| 78 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:1941 | 781 320 |
| 79 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:1942 | 883 947 |
| 80 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1700 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:31 | 192 299 |
| 81 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1085м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:32 | 208 237 |
| 82 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1 170 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:51 | 192 365 |
| 83 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 890 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:34 | 173 343 |
| 84 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 724 964 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос [illegible] | 50:34:0020101:188 | 724 964 |
| | | | Итого: | 32 748 926,64 |

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «[illegible]» |
| Генеральный директор ____ [illegible] | Генеральный директор ____ [illegible] |



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

## ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

10 (Десять) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

| № | Кадастровый (или условный) номер | ВРИ | Адрес | Площадь |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, [illegible] часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] |
| 2. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, [illegible] часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] |
| 3. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, в районе д.[illegible], центральная часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] |
| 4. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, [illegible] часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] |
| 5. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, в районе д.[illegible], западная часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] |
| 6. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.[illegible], центральная часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] |
| 7. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в р-не д.[illegible], [illegible] часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] |
| 8. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.[illegible], [illegible] часть кадастрового | [illegible] |

Страница 5 из 6

| № | Кадастровый (или условный) номер | Вид | Адрес | Площадь |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | [illegible] | |
| 9. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. [illegible], в районе д.[illegible], [illegible] часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] |
| 10. | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. [illegible], в районе д.[illegible], центральная часть кадастрового квартала [illegible] | 88345 |

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко» |
| Генеральный директор _____ /А.Л. Федоров/ | Генеральный директор _____ /Л.М. Гавико/ |

Страница 6 из 6

[illegible]

Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-РУС-ДА/13 от «[illegible]» [illegible] 2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПЕРЕДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | [illegible] | [illegible] |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | [illegible] | [illegible] |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | [illegible] | [illegible] |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | [illegible] | [illegible] |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | [illegible] | [illegible] |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | [illegible] | [illegible] |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шеметовское, в р-не [illegible], центральная часть кад. кв. 50:05:0030526 | [illegible] | [illegible] |
| | | | Итого: | [illegible] |

ПОДПИСИ СТОРОН:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Общество с ограниченной ответственностью «[illegible]» |
| Генеральный директор<br>_______________ /Е.А. Зацепина/<br>м.п. | Генеральный директор<br>_______________ /[illegible]/<br>м.п. |

Страница 5 из 5

11.8. Договор аренды составлен на русском языке в 2 (Двух) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

К Договору прилагаются:

- *Приложение № 1 – Перечень Участков,*
- *Акт приема-передачи Участков.*

12. Реквизиты и подписи Сторон

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Общество с ограниченной ответственностью «[illegible]» |
| Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2<br>ОГРН 1147746[illegible]<br>ИНН 7705877530, КПП 770101001<br>р/с 40 701 810 [illegible]<br>в ПАО РОСБАНК<br>к/с 30 101 810 000 000 000 256, БИК 044525256 | Место нахождения: Россия, 141[illegible], Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шеметово, ул. Центральная, д. [illegible]<br>ОГРН: 1117746[illegible]<br>ИНН: 7708737[illegible], КПП: [illegible]<br>р/с [illegible]<br>в ПАО «Промсвязьбанк»<br>к/с [illegible], БИК [illegible] |
| Генеральный директор<br>_______________ /Е.А. Зацепина/<br>м.п. | Генеральный директор<br>_______________ /[illegible]/<br>м.п. |

Страница 4 из 5

Акт приема-передачи земельных участков к Договору аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/19 от «__» июня 2019 г.

г. Москва «__» июня 2019 г.

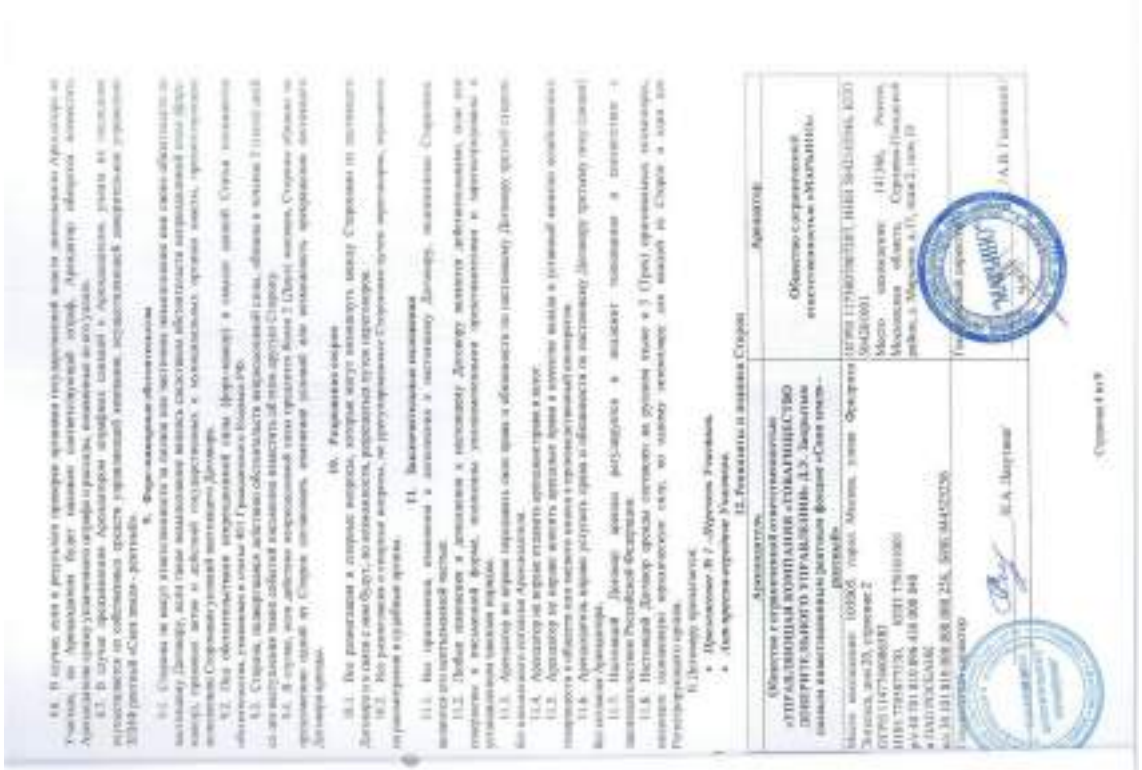
[illegible]

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/19 от «____» июня 2019г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее – «Участки»):

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030317 | 50:05:0030317:17 | 1 464 499 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030288 | 50:05:0030288:3 | 58 571 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030317 | 50:05:0030317:18 | 704 075 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | 50:05:0030317:11 | 38 900 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | 50:05:0030317:12 | 17 159 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | 50:05:0030317:14 | 25 167 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0040317 | 50:05:0030317:15 | 5 808 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шеметовское, в районе Никольское, центральная часть кад. кв. 50:05:0010524 | 50:05:0030526:131 | 421 598 |

2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]

[illegible]



Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-МАР-ДА/17 от «22» июля 2017 г.

## ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-МАР-ДА/17 от «22» июля 2017 г. передаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

40 (Сорок) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

| Кадастровый (или условный) номер | Вид | Адрес | Площадь |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в рай[illegible] | [illegible] |
| [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в рай[illegible] | [illegible] |
| [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в рай[illegible] | [illegible] |
| [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в рай[illegible] | [illegible] |
| [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в рай[illegible] | [illegible] |
| [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в рай[illegible] | [illegible] |
| [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в рай[illegible] | [illegible] |

| Кадастровый (или условный) номер | Вид | Адрес | Площадь |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО» |
| Генеральный директор<br>М.П. ______ /Л.А. Литутина/ | Генеральный директор<br>М.П. ______ /А.В. [illegible]/ |

Договор № СЗР-МАМ-ДА/18
аренды земельного участка

«___» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (регистрационный Министерства финансов Российской Федерации, г. Москва, Зубовский бульвар, д. 4, стр. 1, ОГРН 1147746066593, ИНН 7702877550, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего органа: 119021, город Москва, улица Россолимо, дом 15, строение 2, именуемое далее по отдельности «Сторона», а вместе «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет за плату в Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:05:0130115:14, общая площадь: 178 178 (Сто семьдесят восемь тысяч сто семьдесят три) кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, вблизи населенного пункта д. Мисирево, принадлежащий на праве общей долевой собственности Арендодателю (далее - Участок), предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства.

1.2. Участок принадлежит Арендодателю на основании:

1.3. Участок передается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. Стороны, которой имеется отдельный акт приема-передачи Участка, обязуются подписать такой акт в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

1.4. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания Договора никто не обременяет Участок правами третьих лиц, не состоит в споре, под арестом и запрещением не находится.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания Договора никто не проживает на Участке, не имеет права на проживание, не имеет иных обременений Участка.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также вносить иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Ограничения Арендатора в использовании Участка, установленные законодательством Российской Федерации, а также ограничения, связанные с особыми условиями использования территорий, в границах которых расположен Участок.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя и аффилированным лицом ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

2. Сведения об Участке.

2.1. Арендодатель заявляет, что Участок, являющийся предметом настоящего Договора, принадлежит ему на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

3. Ограничения Участка и ограничения в его использовании

3.1. Участок не обременен ограничениями.

3.2. Участок не расположен в зоне с особыми условиями использования территории.

3.3. В отношении Участка в целях, предусмотренных государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту настоящий - «Регистрирующий орган»), не зарегистрированы никакие обременения, ограничения, кроме предусмотренных настоящим Договором, не установлено никаких ограничений в использовании Участка.

4. Срок Договора

4.1. Срок Договора составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном в п. 4.3 Договора.

Подготовлено для ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»
Отчет № 113/20 от 03.08.2020 г.



6.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, возникший находящемуся на Участке имуществу Арендатора, в том числе монтажным улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

6.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участка.

6.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участке, их Арендодателя будет наложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.

6.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций в Арендодателя, уплата их последним производится из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

## 9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение лежащих на них обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правовых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

9.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

9.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по дополнительному соглашению Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора.

## 10. Согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» персональных данных (в целях исполнения Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» - далее «Закон»):

10.1. Настоящим Покупатель (покупатели) в дальнейшем по тексту раздела 10 настоящего Договора Субъект персональных данных), подтверждает Обществу с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ОГРН 1177746334384, адрес местонахождения: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.28, стр.2), в том числе обслуживающему в качестве доверительного управляющего закрытым инвестиционным фондом, согласие на сведения и предоставление права обработки, использования и хранения своих персональных данных, указанных настоящем Согласии на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заключения иного договора (контракта), представителем которого (контрагента) (выгодоприобретателем клиента (контрагента)) – физического лица (далее – Клиента клиента/контрагента) - персональных данных, указанных в настоящем.

10.2. Целью обработки персональных данных Субъекта персональных данных является заключение и исполнение настоящего Договора.

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет право осуществлять действия:

10.3.1. все действия (операции) с его персональными данными, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных;

10.3.2. передавать информацию Субъекта персональных данных, составляющую режим конфиденциальной информации, лицам, которым Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» обязано предоставить информацию, связанную с исполнением по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные (клиента/выгодоприобретателя контрагента (контрагента) Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», включают в себя: фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность (паспортные данные), адрес Субъекта персональных данных, а так в случае заключения Клиента клиента/контрагента - персональные данные, указанные в такой анкете.

10.5. Предоставленное настоящим решением Договора Согласие выдано Субъектом персональных данных на срок истечения 5 (Пять) лет с даты прекращения Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

10.6. Предусмотренное настоящим решением Договора Согласие может быть отозвано Субъектом персональных данных до истечения срока, указанного в п. 10.5. настоящего Договора, путем направления в адрес с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» письменного отзыва настоящего Согласия. Документ, содержащий отзыв настоящего Согласия должен быть направлен в Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».



6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участок для достижения целей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

6.4.2. использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.3. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора;

6.4.4. сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

6.4.5. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участка с целью контроля за использованием Участка в соответствии с Договором;

6.4.6. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок уведомить Арендодателя письменно/телеграфно об этом;

6.4.7. после окончания срока Договора передать Участок по Акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. настоящего Договора;

6.4.8. В течение 1 (Одно) рабочего дня с даты подписания Акта приема-передачи Участка передать Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а именно:

– копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;

– оплаченную квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;

– доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора – 3 (Три) экземпляр и 1 (Один) экземпляр нотариально заверенной копии данного документа, либо присутствие самого Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный с Арендодателем день.

6.4.9. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участка будет ухудшено, Арендатор самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по устранению причин, ухудшающих качество Участка, и приведению Участка в исходное состояние.

6.4.10. возместить Арендодателю в течение 10 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования все его расходы, связанные с исполнением неисполнением Арендатором Участка, в соответствии с п.6.1.6. настоящего Договора.

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

## 7. Изменение и прекращение Договора

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1 Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, являющегося основанием расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты его подписания.

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- использует Участок не в соответствии с целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
- не устраняет совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдает Участок в субаренду.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случаях, когда Арендодатель создает препятствия по пользованию Арендатором Участком в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участка.

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок окажется непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (наводнения, землетрясения и т.п.) и иных обстоятельств, происходящих не по вине Арендатора.

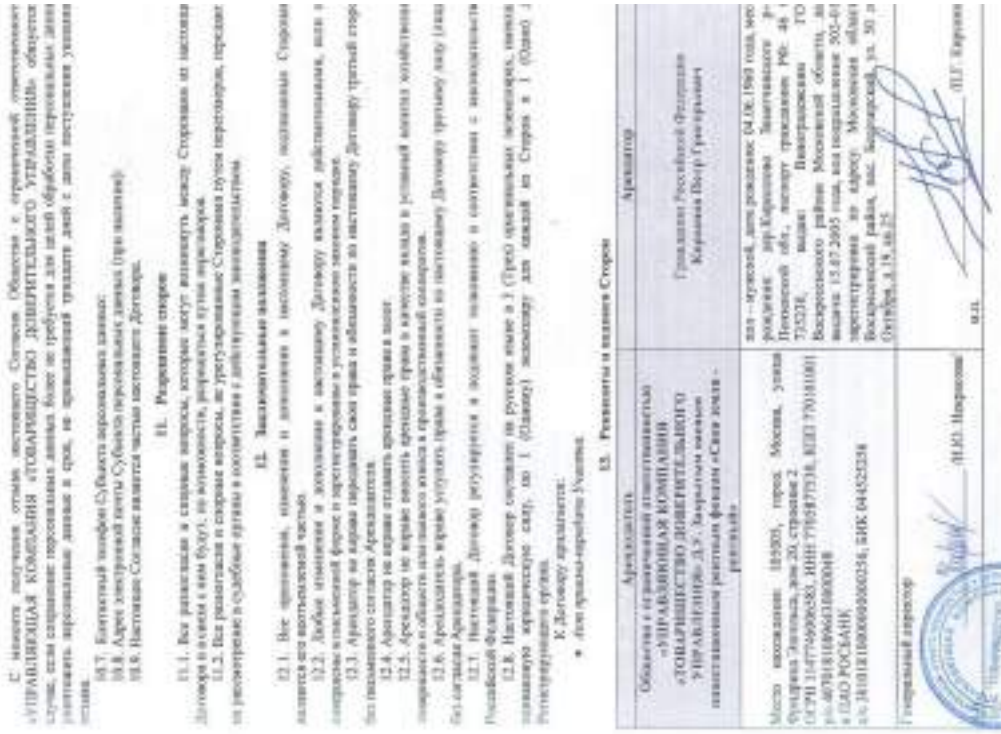
7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 6 (Шесть) календарных месяцев до предполагаемой даты возврата Участка, направив Арендатору письменное уведомление. Участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в срок, указанный в уведомлении. Прекращение Договора по основаниям, предусмотренному настоящим пунктом, подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе в установленном действующим законодательством порядке.

## 8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней со дня, установленного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от невнесенной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке начинает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателем.

8.3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает Стороны, нарушившую Договор, от исполнения обязанности по настоящему Договору.



ФОРМУЛА УСПЕХА

АКТ
приема-передачи земельного участка
к Договору аренды земельного участка № СЗР-КПГ-ДА/16 от «__» _____ 2016

г. Москва «__» _____ 2016

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Московской областной Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 26 мая 2007 года, ОГРН 1077746826784, ИНН 7719794503, КПП 771401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, именуемое далее по тексту настоящего Договора сокращенно именуемый фонд, самым доверительным фондом в интересах которого в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированными ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), выступает в качестве Арендодателя, в лице Генерального директора Крячкина Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Кожевников Дмитрий Константинович (дата – мужской, дата рождения: 03.07.1975 года, место рождения: гор.Запорожье Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 03 151951, выдан ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-031, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.14а, кв.90), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) земельный участок общей площадью 1 166 000 кв. м (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:19:0020110, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 12.10.2009 года серия 50-НП № 025425, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-03/019/2009-337 (далее – «Участок»).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для использования в сельскохозяйственных целях.

1.3. Участок передается Арендодателем Арендатору на основании Акта приема-передачи Участка, подписываемого уполномоченными представителями Сторон, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель вправе без изменения основания иска заменить Арендатора по настоящему Договору, и выполнив Арендодателем свои обязательства перед Арендатором по передаче Участка, перейти на стороне Арендатора в иных правовых актах, обязательствах или отношениях Арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо ограничений (обременений) по правам пользования Участка и аренды.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать предмет Участка в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Участок не находится в ипотеке, не является предметом судебного спора, не обременен иными правами третьих лиц.

2. Сведения об Участке

2.1. Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принял в состоянии, что и отмежеванные Участок, не имеющий недостатков, о которых Арендатор должен был знать при заключении настоящего Договора.

3. Обременения Участка и ограничения в его использовании

3.1. Участок не обременен ограничениями.

3.2. На Участок не распространяется какой-либо режим особой охраны.

3.3. В отношении Участка в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту настоящего Договора – «Регистрирующий орган»), не поступило заявление иного лица, кроме Арендатора, о государственной регистрации права собственности на Участок.

Страница 1 из 3

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Арендатор:
Гражданин Российской Федерации Кожевников Дмитрий Константинович

Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 29, строение 1
ОГРН: 1147746865583, ИНН 7703877530, КПП 770301001
р/с 40701810894000000008
в ПАО РОСБАНК
к/с 30101810000000000256, БИК 044525256

Генеральный директор _____ В.В. Крячков
м.п.

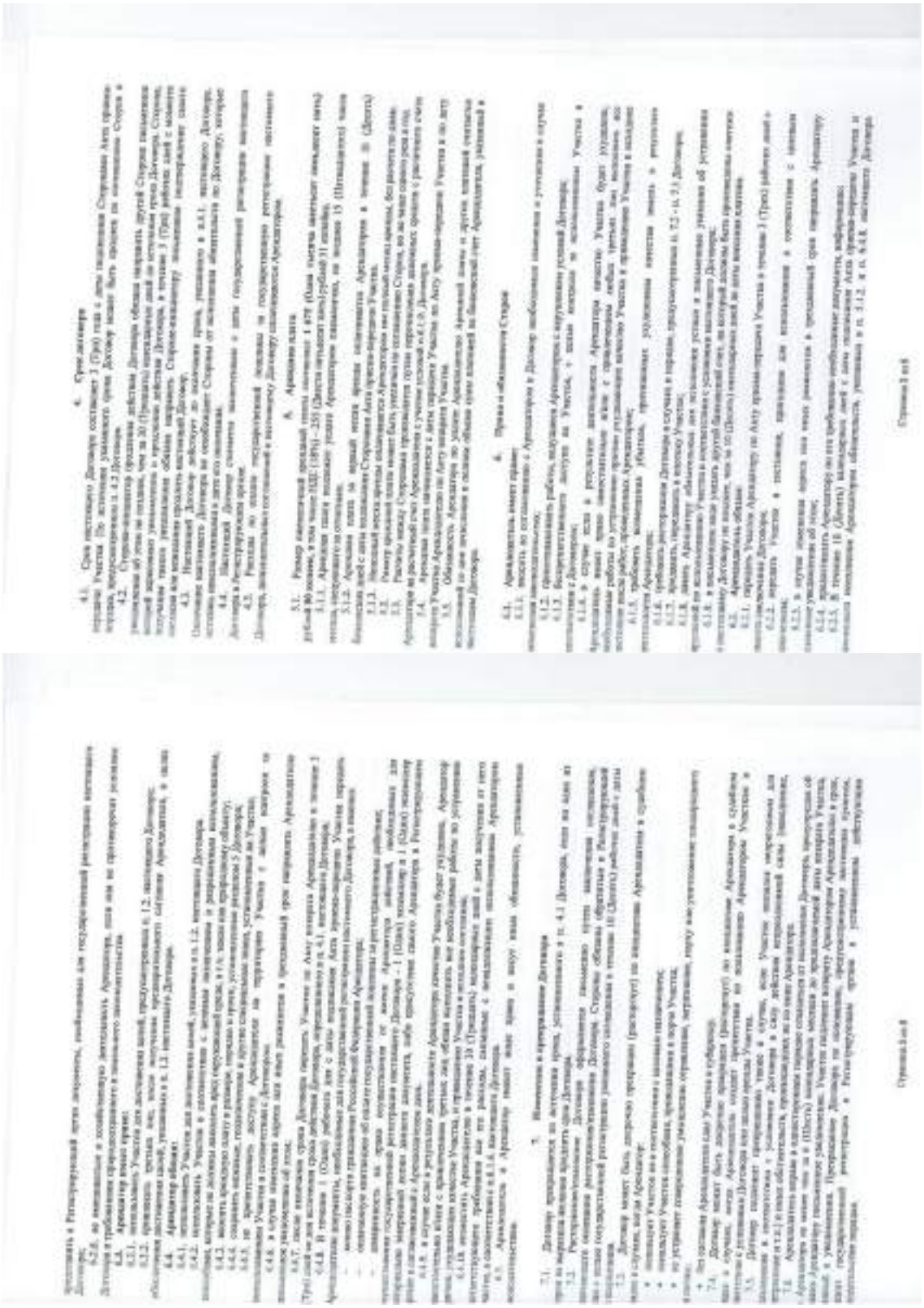
Гражданин Российской Федерации Кожевников Дмитрий Константинович (дата – мужской, дата рождения: 03.07.1975 года, место рождения: гор.Запорожье Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 03 151951, выдан ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-031, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.14а, кв.90)
Паспорт: 45 03 151951, выдан ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-031, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, с/п Хорошовское, д.Беляково, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25)

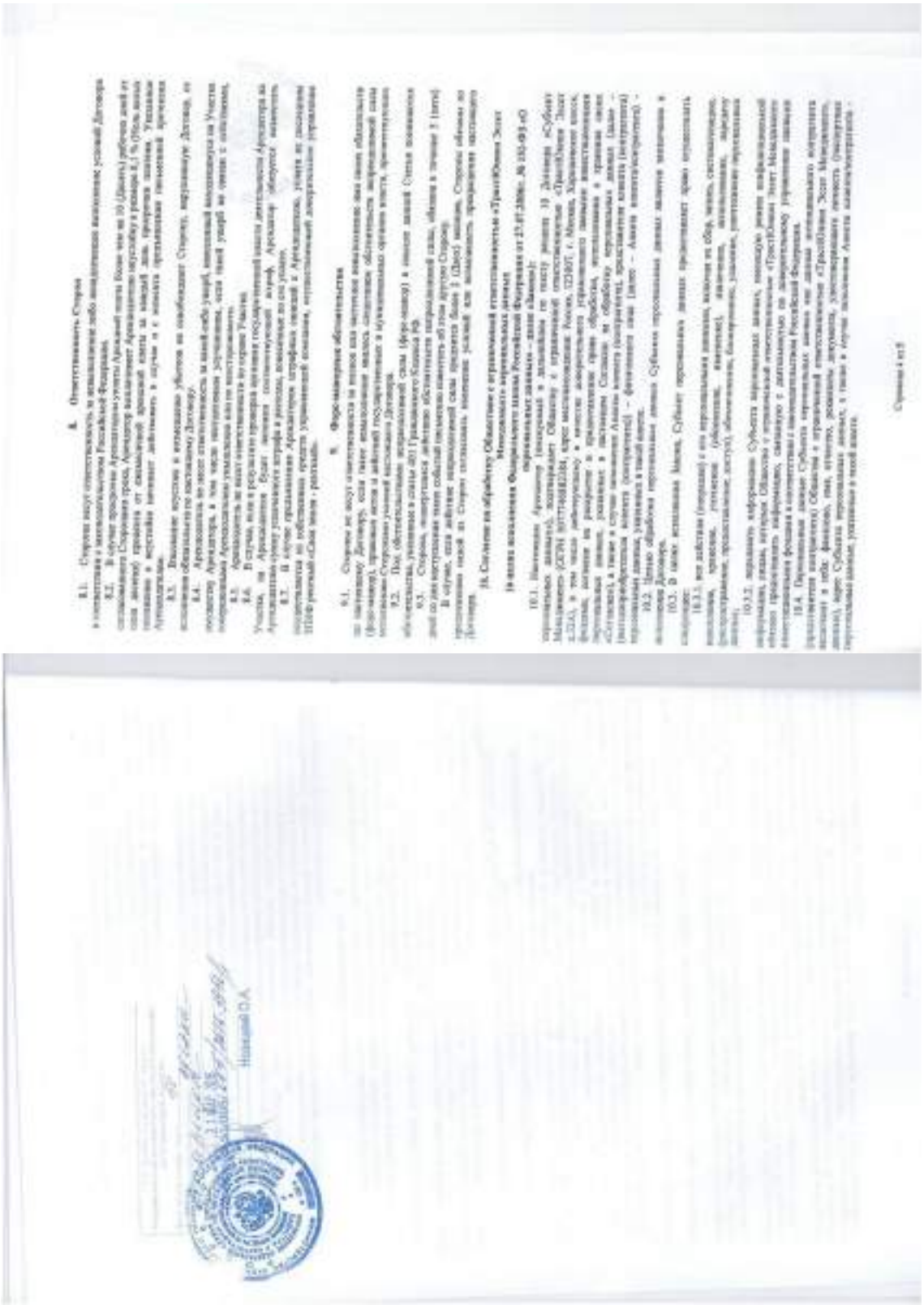
2. Состояние Участка полностью соответствует условиям Договора. Арендатор принял Участок и претензий к Арендодателю по передаваемому Участку не имеет.

3. Настоящим Актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче и принятию Участка выполнены полностью.

4. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

5. Реквизиты и подписи Сторон





**АКТ**
**приема-передачи земельного участка**

**к Договору аренды земельного участка № СЗР-ГДК-ДА/16 от «__» _____ 2016 г.**

г. Москва «__» _____ 2016г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 5077746882384, ИНН 7705794936, КПП 771401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставленную ФСФР России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2008 г. в реестре за № 1438-94158113, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кравченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Галкинов Дмитрий Константинович (пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Электросталь Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 355855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-ГДК-ДА/16 от «__» _____ 2016г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью 1 166 881 кв.м., с кадастровым номером: **50:05:0020110:8**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть кадастрового квартала 50:05:0020110 (далее – «Участок»).

2. Состояние Участка соответствует условиям Договора. Арендатор осмотрел Участок и не имеет претензий к Арендодателю по передаваемому Участку.

3. Настоящим Актом никаких из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Участка выполнены полностью.

4. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

5. **Реквизиты и подписи Сторон**

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Гражданин Российской Федерации Галкинов Дмитрий Константинович |
| Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А<br>ОГРН: 5077746882384 от 06 июня 2007г.<br>ИНН: 7705794936, КПП: 771401001<br>р/с 40701810023000001173<br>в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)<br>к/с 30101810500000000976, БИК 044525976 | пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Электросталь Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 355855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10 |
| Генеральный директор<br>_____ /Е.В. Кравченко/<br>м.п. | _____ /Д.К. Галкинов/ |

10.5. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие выдано Субъектом персональных данных на срок величиной 3 (Три) лет с даты прекращения Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

10.6. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие может быть отозвано Субъектом персональных данных до истечения срока, указанного в п. 10.5. Договора, путем направления в Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» письменного отзыва настоящего Согласия. Документ, содержащий отзыв настоящего Согласия должен быть направлен в Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент».

С момента получения отзыва настоящего Согласия Обществом с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» обязуется в случае, если сохранение персональных данных более не требуется для целей обработки персональных данных, уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанного отзыва.

10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных:

10.8. Адрес электронной почты Субъекта персональных данных (при наличии):

10.9. Настоящее Согласие является частью Договора.

**11. Разрешение споров**

11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

**12. Заключительные положения**

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

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим сторонам без письменного согласия Арендодателя.

12.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

12.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или иного вклада в производственный кооператив.

12.6. Арендатель вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арендатора.

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

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

- *Акт приема-передачи Участка;*

**13. Реквизиты и подписи Сторон**

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Гражданин Российской Федерации Галкинов Дмитрий Константинович |
| Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А<br>ОГРН: 5077746882384 от 06 июня 2007г.<br>ИНН: 7705794936, КПП: 771401001<br>р/с 40701810023000001173<br>в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)<br>к/с 30101810500000000976,<br>БИК 044525976 | пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Электросталь Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 355855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10 |
| Генеральный директор<br>_____ /Е.В. Кравченко/<br>м.п. | _____ /Д.К. Галкинов/<br>м.п. |

Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «[illegible]» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «[illegible]» июля 2017 г. передаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

[illegible] земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1345 м по направлению на [illegible] от ориентира д. [illegible], расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 2 | Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения | Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира д. Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Юровский с/о. | [illegible] | 268 117 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. [illegible]. Участок находится примерно в 3070 метрах от ориентира по направлению на [illegible]. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АОЗТ "[illegible]". | [illegible] | 138 525 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский область, сельское поселение [illegible], земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала | [illegible] | [illegible] |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, [illegible] сельское поселение, западнее д.[illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий | Московская область, Орехово-Зуевский район, [illegible] | [illegible] | 321 081 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное [illegible] | Московская область, Орехово-Зуевский район, [illegible] | [illegible] | [illegible] |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | использование: для сельскохозяйственного использования | | | |
| 9 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер.Смолево | 50:24:0080128:18 | 568 767 |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Участок находится примерно в 190 м от ориентира по направлению на юг от ориентира. Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.[illegible], расположенного за пределами участка. | 50:24:0080128:23 | 648 290 |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево | 50:24:0080128:42 | 235 800 |
| 12 | 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 | 83 831 |
| 13 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево | 50:24:0080128:46 | 46 054 |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево | 50:24:0080128:47 | 250 111 |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево | 50:24:0080128:48 | 20 001 |
| 16 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лызлово | 50:24:0080212:10 | 87 670 |
| 17 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевская | 50:24:0080212:14 | 280 806 |
| 18 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи | 50:24:0080212:16 | 439 592 |
| 19 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотеичи | 50:24:0080212:17 | 288 188 |
| 20 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи | 50:24:0080212:194 | [illegible] |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | использование: для сельскохозяйственного использования | | | |
| 21 | 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 | 174 412 |
| 22 | 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 | 20 798 |
| 23 | 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 | 71 432 |
| 24 | 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 | 477 265 |
| 25 | 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 | 128 711 |
| 26 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеичи | 50:24:0080211:28 | 370 849 |
| 27 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лызлово | 50:24:0080212:200 | 348 839 |
| 28 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.[illegible] | 50:24:0080212:201 | 348 784 |
| 29 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лызлово | 50:24:0080212:21 | 388 319 |
| 30 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лызлово | 50:24:0080211:22 | 308 319 |
| 31 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Соболево | 50:24:0080211:12 | 228 368 |
| 32 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотеичи | 50:24:0080211:19 | [illegible] |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 33 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободищи | 50:24:0080213:20 | 37 827 |
| 34 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободищи | 50:24:0080213:24 | 147 886 |
| 35 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи | 50:24:0080213:453 | 33 383 |
| 36 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи | 50:24:0080213:454 | 141 833 |
| 37 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи | 50:24:0080213:455 | 49 469 |
| 38 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи | 50:24:0080213:459 | 70 825 |
| 39 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи | 50:24:0080215:460 | 20 834 |
| 40 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи | 50:24:0080215:461 | 36 888 |
| 41 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира п.Белоозерский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 35 | 50:29:0030108:118 | 66 753 |
| 42 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 450 м по направлению на запад от ориентира д.Цибино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 3 | 50:29:0030201:118 | 241 451 |
| 43 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 120 м по направлению на восток от ориентира д.Вертячево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 30 | 50:29:0030203:628 | 250 297 |
| 44 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | использование: для ведения сельскохозяйственного производства | пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 35 | | |
| 45 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 360 м по направлению на восток от ориентира д.Вертячево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 31 | 50:29:0010214:48 | 337 218 |
| 46 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 858 м по направлению на восток от ориентира д.Вертячево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 32 | 50:29:0010214:49 | 718 971 |
| 47 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 818 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 69 | 50:29:0030401:181 | 198 815 |
| 48 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 41 | 50:29:0030401:183 | 288 541 |
| 49 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1240 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 61 | 50:29:0030401:121 | 268 859 |
| 50 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1250 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 62 | 50:29:0030401:122 | 271 110 |
| 51 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1080 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 63 | 50:29:0030401:123 | 238 908 |
| 52 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 3580 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 73 | 50:29:0030401:128 | 122 368 |
| 53 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 2140 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 79 | 50:29:0030401:130 | 283 453 |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 54 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76 | 50:29:0030401:131 | 194 698 |
| 55 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 1578м. по направлению на юго-восток от ориентира с. Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79 | 50:29:0030401:134 | 171 818 |
| 56 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 2080 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 80 | 50:29:0030401:135 | 388 347 |
| 57 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 1030м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81 | 50:29:0030401:136 | 490 320 |
| 58 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 3630 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82 | 50:29:0030401:137 | 405 495 |
| 59 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1280 м по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 104 | 50:29:0030401:146 | 404 731 |
| 60 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 738 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 70 | 50:29:0030401:148 | 244 268 |
| 61 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 1850 м по направлению на юг от ориентира с. Юрасово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский р-н, участок № 58 | 50:29:0030401:159 | 298 015 |
| 62 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401 | 50:29:0030401:473 | 384 524 |
| 63 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное [illegible] | Московская область, р-н Воскресенский | 50:29:0030401:[illegible] | [illegible] |

Страница 10 из 15

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | использование: для ведения сельскохозяйственного производства | | | |
| 64 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 275 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050209:11 | 1 366 745 |
| 65 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050209:12 | 1 838 326 |
| 66 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 530м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское | 50:29:0050210:0017 | 204 542 |
| 67 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 295м. по направлению на юг от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское | 50:29:0050210:0018 | 131 158 |
| 68 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 645м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское | 50:29:0050210:0025 | 287 111 |
| 69 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское | 50:29:0050210:1127 | 331 306 |
| 70 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 945 м. по направлению на юг от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское | 50:29:0050210:28 | 250 201 |
| 71 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного [illegible] | Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами [illegible] | 50:29:0050402:[illegible] | [illegible] |

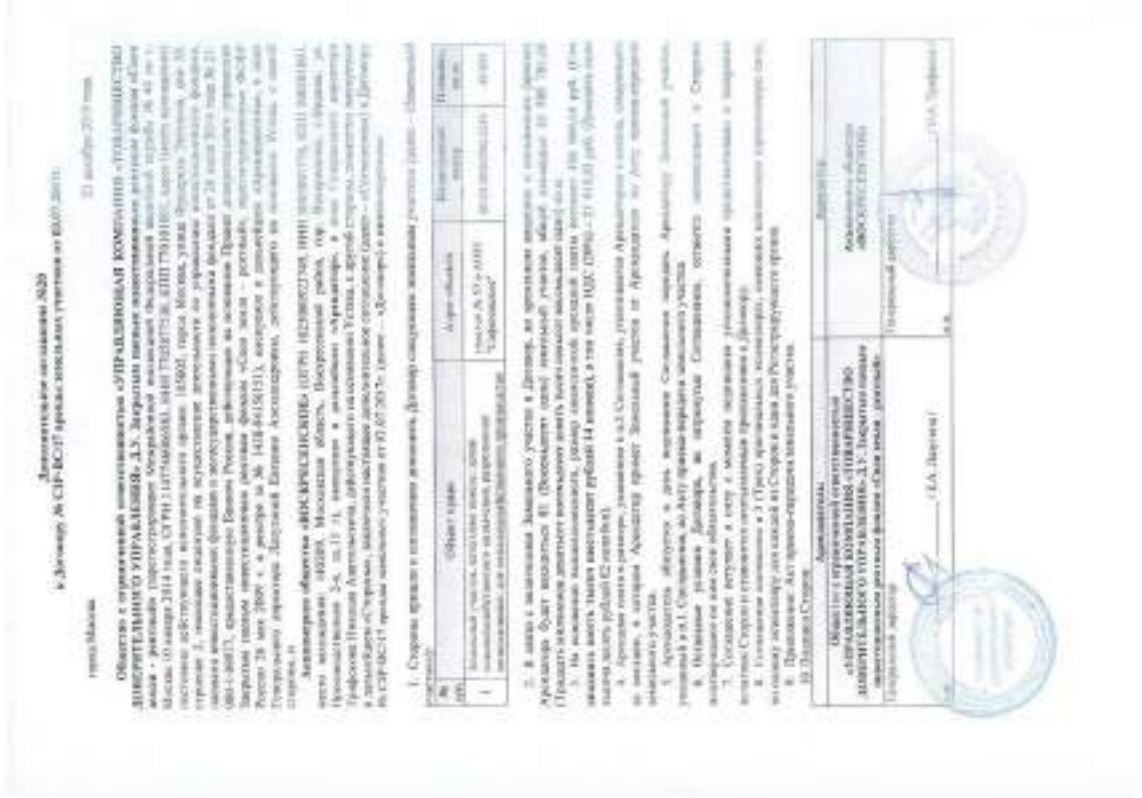
Страница 11 из 15

ФОРМУЛА УСПЕХА

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | производства | участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | | |
| 72 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0050402:3085 | 659 409 |
| 73 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Фединское | 50:29:0050402:2483 | 6 691 289 |
| 74 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Участок находится примерно в 1190 метрах по направлению на северо-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл Московская, р-н Воскресенский, с/пос Фединское | 50:29:0050402:86 | 831 237 |
| 75 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 280 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0050402:88 | 247 973 |
| 76 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, примерно в 285м. по направлению на юг от ориентира дер. Грецкая, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:3037 | 286 414 |
| 77 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:3033 | 94 442 |
| 78 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:1941 | 781 026 |
| 79 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:1942 | 685 840 |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 80 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1708м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:51 | 193 398 |
| 81 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1495м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:52 | 208 132 |
| 82 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1178 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:53 | 192 360 |
| 83 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 890 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Фединское | 50:29:0060221:54 | 173 241 |
| 84 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 734 904 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос Заруденское | 50:34:0020101:100 | 734 904 |
| | | | Итого: | 32 788 926,64 |

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «[illegible]» |
| Генеральный директор _______ Е.А. Зверлина | Генеральный директор _______ М.Н. [illegible] |



**АКТ**
**приема-передачи земельного участка**
**ко Дополнительному соглашению № 20 от 23 декабря 2019 года**
**к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.**

город Москва 23 декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2004 года, ОГРН 1047748008583, ИНН 7705877358, КПП 770501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105082, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156531), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1023000[illegible], ИНН [illegible], КПП [illegible], место нахождения: 142209, Московская область, Воскресенский район, гор. Воскресенск, п/ф/ф, ул. Преображенская 2-я, д.15 /1, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 20 от 23 декабря 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. (далее – «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – Земельный участок):

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | участок № 57 в д(ПЗ) "Сафоново" | 50:23:0020706:1354 | 30 000 |

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Подписи Сторон подтверждают, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка исполнены.

4. Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор<br>_____ / Е.А. Лазутина / | Генеральный директор<br>_____ / Н.А. Трофимов / |
| м.п. | м.п. |

**Дополнительное соглашение № 19**
**к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.**

город Москва [illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» [illegible] ОГРН [illegible], ИНН 7705877530, [illegible] 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.[illegible] [illegible] «Арендодатель», [illegible], с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» [illegible], место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, [illegible], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора [illegible] [illegible], действующего на основании Устава, с другой стороны, [illegible] «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:34:[illegible], Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить из Договора земельный участок:

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский | [illegible] | [illegible] |

1.2. дополнить Договор следующим, вновь образованным земельным участком:

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский | [illegible] | [illegible] |

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 [illegible] кв.м., кадастровый номер 50:34:[illegible]:1697, адрес объекта: Московская область, р-н Коломенский, [illegible], образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, [illegible] Арендатору по Договору.

1.4. В связи с исключением из Договора земельного участка, указанного в п. 1.1. [illegible] Договора земельным участком, указанным в п. 1.2. Соглашения, [illegible] Арендатора будут находиться [illegible] земельных участков, общей площадью [illegible] кв.м.

1.5. На основании вышеизложенного, размер ежемесячной арендной платы составит [illegible] руб. [illegible] (в том числе НДС (20%) – [illegible]).

2. Арендная плата [illegible], указанная в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором [illegible], в котором Арендатор принят, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок [illegible] Акту приема-передачи земельного участка.

3. Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендодателю земельный участок, указанный в п. 1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.

4. Арендодатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.2. Соглашения, по Акту приема-передачи земельного участка.

5. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

6. Соглашение вступает в силу с момента подписания уполномоченными представителями и заверения печатями Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

7. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

8. Приложения:

8.1. Акт возврата земельного участка;

8.2. Акт приема-передачи земельного участка.

9. Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор<br>_________ /Е.А. [illegible] / | Генеральный директор<br>_________ /Н.А. Трофимов/<br>м.п. |

АКТ
приема-передачи земельного участка

по Дополнительному соглашению № 19 от «__» декабря 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.

город Москва «__» декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрировано Московской областной Федеральной службой по [illegible] 10 января 2014 года, ОГРН 1147746086583, ИНН 7705877536, КПП 770101001, адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00937, предоставленную Банком России, действующей на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 20 мая 2008 г. в реестре за № 1458-94056181), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лагуновой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025006923749, ИНН 5005015758, КПП 500501001, место нахождения: 140200, Московская область, Воскресенский район, пос. Виноградовка, с.Федоскино, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт (далее - «Акт») о нижеследующем:

1. По основанию Дополнительного соглашения № 19 от «__» декабря 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее - Земельный участок):

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский | 50:24:0040901:1109 | 215 000 |

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Подписывая настоящий Акт Стороны подтверждают, что обязательства Стороны по передаче Земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор _____ / Е.А. Лагунова / | Генеральный директор _____ / Н.А. Трофимов / |
| м.п. | м.п. |

Акт возврата земельного участка

по Дополнительному соглашению № 19 от «__» декабря 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.

город Москва «__» декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Московской областной Федеральной службой по [illegible] 10 января 2014 года, ОГРН 1147746086583, ИНН 7705877536, КПП 770101001, адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00937, предоставленную Банком России, действующей на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 20 мая 2008 г. в реестре за № 1458-94056181), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лагуновой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025006923749, ИНН 5005015758, КПП 500501001, место нахождения: 140200, Московская область, Воскресенский район, пос. Виноградовка, с.Федоскино, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт (далее - «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял следующий земельный участок (далее - Земельный участок), переданный по Акту приема-передачи к Дополнительному соглашению № 19 от «__» декабря 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.:

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский | 50:24:0040901:1109 | 215 000 |

2. Земельный участок возвращен в нормальном состоянии, соответствующем [illegible] Претензий к Арендатору по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Подписывая данный Акт Стороны подтверждают, что обязательства Стороны по возврату Земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую [illegible] экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор _____ / Е.А. Лагунова / | Генеральный директор _____ / Н.А. Трофимов / |
| м.п. | м.п. |

АКТ
приема-передачи земельного участка

ко Дополнительному соглашению № 18 от 22 ноября 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 22 ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006580, ИНН 7705877330, КПП 770601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, акционерными инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00377, выданную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156191), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лагутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5000001778, КПП 500001001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, гор. Воскресенск, с.Фролищи, ул. Производственная 2-я, зд.15 (г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 18 от «22» ноября 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – Земельный участок):

| № п/п | Обозначение | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская обл. р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский | 50:25:0020514:1237 | 1141195 |

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом стороны по Сторон подтверждают, что обязательства Стороны по передаче Земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор _____ / Е.А. Лагутина / м.п. | Генеральный директор _____ / Н.А. Трифонов / м.п. |

Акт возврата земельного участка

ко Дополнительному соглашению № 18 от 22 ноября 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 22 ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006580, ИНН 7705877330, КПП 770601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, акционерными инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00377, выданную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156191), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лагутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5000001778, КПП 500001001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, гор. Воскресенск, с.Фролищи, ул. Производственная 2-я, зд.15 (г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял следующий земельный участок (именуемый в дальнейшем «Земельный участок», передаваемый ранее в аренду в соответствии с Договором № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков 03.07.2017г.:

| № п/п | Обозначение | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, р-н Воскресенский, Российская Федерация, городское поселение Белоозерский | 50:25:0020514:1237 | 1141195 |

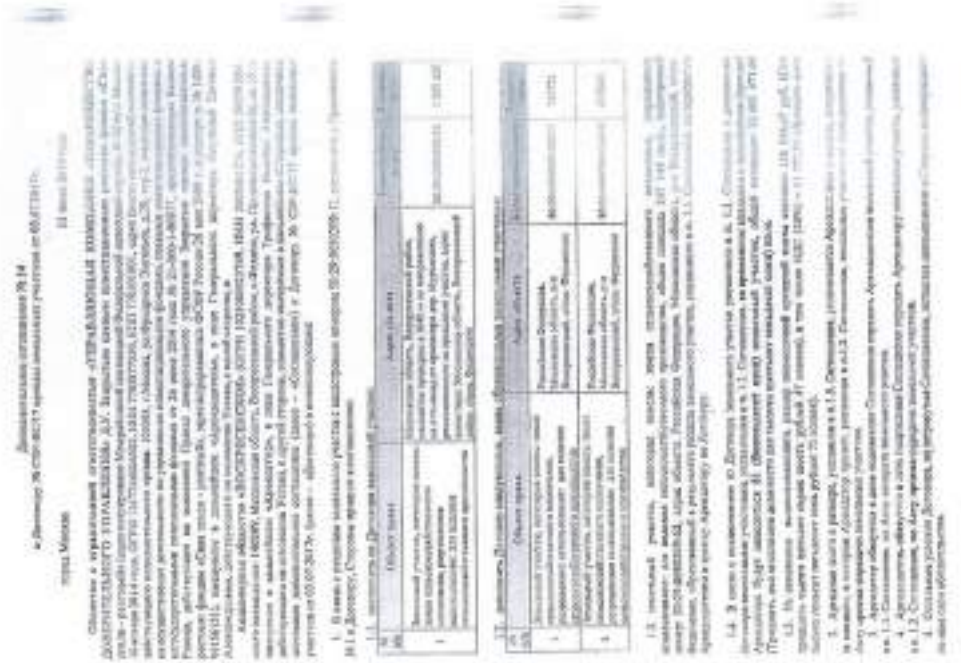
2. Земельный участок возвращен в нормальном состоянии, соответствующем характеристикам, Претензий у Арендодателя по передаваемому Земельному участку не имеется.

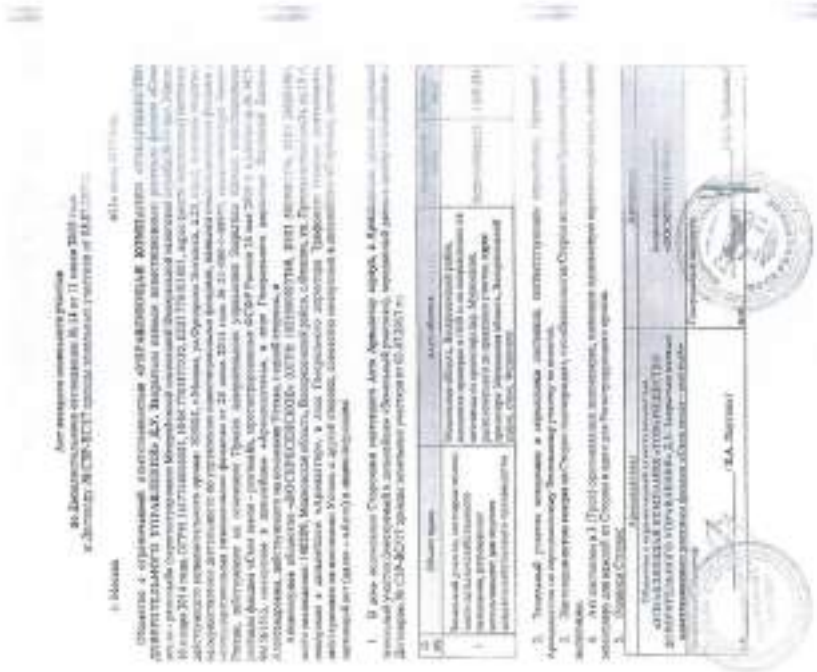
3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Стороны по возврату Земельного участка выполнены.

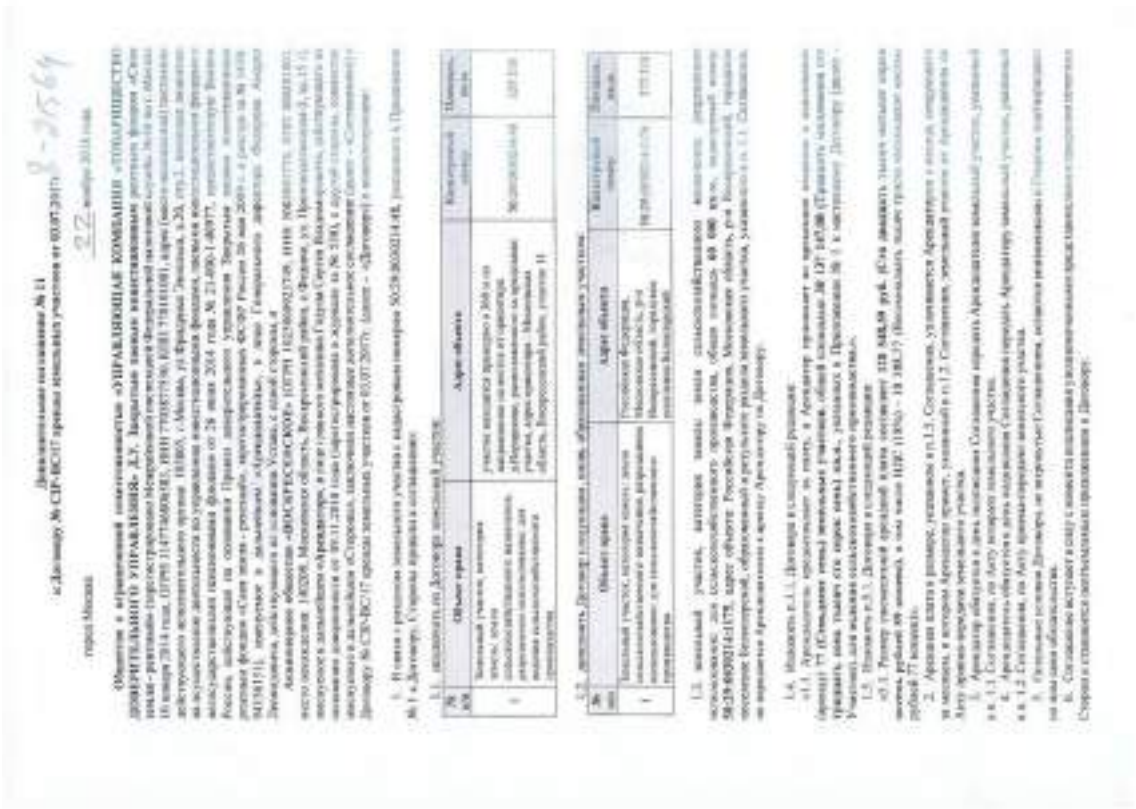
4. Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор _____ / Е.А. Лагутина / | Генеральный директор _____ / Н.А. Трифонов / м.п. |







**Акт возврата земельного участка**
**по Дополнительному соглашению № 11 от 22 ноября 2018 года**
**к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.**

г. Москва «22» ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147746806588, ИНН 7705977539, КПП 770501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.28, стр.2, помещение II/комната 46 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00577, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1018-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Фёдорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025006923749, ИНН 5005017776, КПП 500501001, место нахождения: 140309, Московская область, Воскресенский район, с.Фёдоры, ул. Производственная-3, зд.13 (1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице главного инженера Гогуева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 538), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял следующий земельный участок (именуемый в дальнейшем «Земельный участок»), переданный ранее в аренду в соответствии с Договором № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.:

| № п/п | Объект сделки | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 3,0 км от ориентира по восток от ориентира д.Фофаново, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 13 | 50:39:0032814:1176 | 201310 |

2. Земельный участок возвращен в нормальном состоянии, соответствующем условиям Договора. Претензий у Арендодателя по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор / А.Л. Фёдоров/ | Главный инженер / С.В. Гогуев/ |

7. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

8. Приложения:

8.1. Акт возврата земельного участка;

8.2. Акт приема-передачи земельного участка.

9. Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор / А.Л. Фёдоров/ | Главный инженер / С.В. Гогуев/ |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

| | |
|---|---|
| Наименование документа, представленного на регистрацию | Дополнительного соглашения |
| Дата регистрации | 05.12.2018 |
| Регистрационный номер | 50:39:0032814:1176-50/001/2018-4 |
| Должность, Ф.И.О. | Подпись, С.В. |

**Дополнительное соглашение № 2**
**к договору № СЗР-КПГ-ДА/16 аренды земельного участка** от 23.08.2016 г.

город Москва «30» августа 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006585, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2, именуемое далее по осуществлению деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственным пенсионным фондом от 28 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94130151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации **Кириенко Петр Григорьевич** (пол: – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кириленко Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Викторадовским ТОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 12.07.2001 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белозерный, ул. 50 лет Октября, д.18, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-КПГ-ДА/16 аренды земельного участка от 23.08.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок Договора (аренды земельного участка) до 31 августа 2022 года.

2. Стороны пришли к соглашению установить с сентября 2019 года ежемесячную арендную плату по Договору в размере 6 790,00 руб. (Шесть тысяч семьсот девяносто рублей 00 копеек), в том числе НДС (20%) – 1 131,67 руб. (Одна тысяча сто тридцать один рубль 67 копеек).

3. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачиваются Арендатором.

5. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

6. Реквизиты и подписи Сторон:

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» | Гражданин Российской Федерации Кириенко Петр Григорьевич |
| Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2<br>ОГРН 1147746006585, ИНН 7705877530, КПП 770101001<br>р/с 40701810300004180048<br>в ПАО РОСБАНК<br>к/с 30101810845250000272, БИК 044583272 | паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Викторадовским ТОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 12.07.2001 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белозерный, ул. 50 лет Октября, д.18, кв.25<br>тел: 8-926-464-55-77, |
| Генеральный директор<br>_____ /Е.А. Лаутина/ | _____ /П.Г. Кириенко/ |

**АКТ**
**приема-передачи земельного участка**
**по Дополнительному соглашению № 11 от 22 ноября 2018 года**
**к Договору № СЗР-ИСЗ/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.**

г. Москва «22» ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006585, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г. Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.28, стр.2, именуемое далее по осуществлению деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственным пенсионным фондом от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующего на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94130151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Федорина Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001176, КПП 500301001, место нахождения: 144300, Московская область, Воскресенский район, г.Фрязино, ул. Промышленная-2, вл.24 п), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице главного врача Гадрия Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 158), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 11 от «22» ноября 2018 года к Договору № СЗР-ИСЗ/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – Земельный участок):

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белозерный | 50:29:0010101:1176 | 777 338 |

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ИСЗ/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» | Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» |
| Генеральный директор<br>_____ /А.Л. Федорин/ | _____ /С.В. Гадрия/ |

**Дополнительное соглашение № 1**
**к Договору № СЗР-РУС-ДА/18 аренды земельных участков от 01.03.2018 года**

город Москва «[illegible]» 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН [illegible], ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94158151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко» (сокращенное наименование – ООО «РусМолоко», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора [illegible], действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее - Соглашение) к Договору № СЗР-РУС-ДА/18 аренды земельных участков от 01.03.2018 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению исключить из Договора земельные участки (далее – Земельные участки), указанные в Приложении № 1 к Договору:

| № | Кадастровый (или условный) номер | РВИ | Адрес | Площадь |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | 50:05:0090223:6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. [illegible], восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090223 | 110 921 |
| 2. | 50:05:[illegible]:14 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. [illegible], в районе с. Константиново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020145 | 232 004 |

2. В связи с исключением 2 (Двух) земельных участков Стороны пришли решению:

2.1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

*«1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) 8 (Восемь) земельных участков, общей площадью 3 006 011,00 (Три миллиона шесть тысяч одиннадцать) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства».*

2.2. Пункт 5.1. Договора изложить в следующей редакции:

*«5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 12 544,30 (Двенадцать тысяч пятьсот сорок четыре) рубля 30 копеек, в том числе НДС (20%) – 1 893,83 (Одна тысяча восемьсот девяносто три) рубля 83 копеек».*

3. Арендная плата в размере, указанном в п.п. 2.2. настоящего Соглашения, уплачивается Арендатором с месяца, следующего за месяцем, когда Арендатор возвратит Земельные участки Арендодателю по Акту возврата земельных участков.

Страница 1 из 8

**Дополнительное соглашение № 2**
**к Договору № СЗР-ГДК-ДА/18 аренды земельного участка от 04.03.2018 г.**

город Москва «[illegible]» [illegible] 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН [illegible], ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94158151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Гамзиков Дмитрий Константинович (дата рождения: 02.07.1972 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ 45 00 353855, выдан ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, [illegible]), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ГДК-ДА/18 аренды земельного участка от 04.03.2018 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению установить с января 2020 года ежемесячную арендную плату в размере 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС (20%) – 833,33 руб. (Восемьсот тридцать три рубля 33 копейки).
- Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
- Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачиваются Арендатором.
- Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
- Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» | Гражданин Российской Федерации Гамзиков Дмитрий Константинович |
| Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН [illegible] ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с [illegible] в ПАО РОСБАНК к/с [illegible], БИК [illegible] | дата рождения: 02.07.1972 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ 45 00 353855, выдан ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, [illegible] |
| Генеральный директор: _____ /Е.А. Лапутина/ | _____ /Д.К. Гамзиков/ |

[illegible]

Приложение
к Дополнительному соглашению № 1
от «[illegible]» 2018 года

Приложение № 1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-РУС-ДА/18 от «[illegible]» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/18 от «[illegible]» марта 2018 года [illegible] (далее – «Участки»):

[illegible] земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

| № | Кадастровый (или условный) номер | РВИ | Адрес | Площадь | Содержание ограничения в использовании или ограничения права или обременения |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, [illegible] | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 2 | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, [illegible] | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 3 | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, [illegible] | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, [illegible] | [illegible] | |
| 4 | [illegible] | Земельный участок, категория земель: [illegible] | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, [illegible] | [illegible] | [illegible] |

Страница 3 из 5

| № | Кадастровый (или условный) номер | ВРИ | Адрес | Площадь | Содержание ограничения в использовании или ограничения права или обременения |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | использование: для ведения сельскохозяйственного производства | входящий в часть кадастрового квартала [illegible] | | 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, [illegible] Письмо Министерства экономического развития РФ № [illegible] от [illegible]. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, [illegible] Письмо Министерства экономического развития РФ № [illegible] от [illegible]. |
| 3 | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д. [illegible], входящий в часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] | 1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, [illegible], Доверенность № [illegible] от [illegible]. |
| [illegible] | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в р-не д. [illegible], входящий в часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] | 1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, [illegible], Карта(план) объекта землеустройства [illegible]. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, [illegible] Письмо Министерства экономического развития РФ № [illegible] от [illegible]. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, [illegible], Карта(план) объекта землеустройства [illegible]. 4. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, [illegible], Карта(план) объекта землеустройства [illegible]. 5. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, [illegible], Доверенность № [illegible] от [illegible]. |
| 7 | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д. [illegible], входящий в часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] | 1. [illegible], Доверенность № [illegible] от [illegible]. 2. [illegible], Доверенность № [illegible] от [illegible]. |

Страница [illegible] из 8

| № | Кадастровый (или условный) номер | ВРИ | Адрес | Площадь | Содержание ограничения в использовании или ограничения права или обременения |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| [illegible] | [illegible] | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д. [illegible], входящий в часть кадастрового квартала [illegible] | [illegible] | |

| Арендодатель | Арендатор |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко» |
| Генеральный директор ________ /Е.А. Лазутина/ м.п. | Генеральный директор ________ /[illegible]/ м.п. |

Страница 8 из 8

Дополнительное соглашение № 1
к договору № СЗР-КПГ-ДА/16 аренды земельных участков от 23.08.2016 г.

город Москва «19» 01 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877338, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94138171, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич (пол – мужской, дата рождения: 04.06.1968 года, место рождения: дер.Кирсаново Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Виноградовским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белоозерский, ул. 50 лет Октября, д.15, кв.231, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-КПГ-ДА/16 аренды земельных участков от 23.08.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с увеличением ставки налога на добавленную стоимость, Стороны пришли к соглашению установить с января 2019 года ежемесячную арендную плату в размере 1 357,98 руб. (Одна тысяча триста пятьдесят семь рублей 98 копеек), в том числе НДС (20%) – 226,33 (Двести двадцать шесть рублей 33 копейки).

2. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачиваются Арендатором.

4. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» | Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич |
| Генеральный директор<br>_____ /Е.А. Лапутина/ | _____ /П.Г. Кирсанов/ |

| Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области | | |
|---|---|---|
| Произведена государственная регистрация | Дополнительного соглашения | |
| Дата регистрации | 25.01.2019 | |
| Номер регистрации | 50:29-0000000:[illegible]-50/001/2019-1 | |
| Государственный регистратор прав | [illegible] | Ларина С.В. |

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № СЗР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г.

город Москва «28» [illegible] 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006581, ИНН 7705877510, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156171), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазуткиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Гладилин Дмитрий Константинович (дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ 45 00 [illegible], выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. [illegible], д. [illegible]), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок аренды земельного участка до 31 марта 2021 года.

2. В связи с увеличением ставки налога на добавленную стоимость, Стороны пришли к соглашению установить с января 2019 года ежемесячную арендную плату в размере 1 703,29 руб. (Одна тысяча семьсот три рубля 29 копеек), в том числе НДС (20%) – 283,90 руб. (Двести восемьдесят три рубля 90 копеек).

3. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачиваются Арендатором.

5. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

6. Подписи Сторон

| Арендодатель: | Арендатор: |
| --- | --- |
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» | Гражданин Российской Федерации Гладилин Дмитрий Константинович |
| Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2<br>ОГРН 1147746006581, ИНН 7705877510, КПП 770101001<br>р/с [illegible] в ПАО РОСБАНК<br>к/с [illegible] БИК [illegible] | дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ 45 00 [illegible], выдан ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. [illegible] |
| ____ (Е.А. Лазуткина) | ____ (Д.К. Гладилин) |

**3. Обременения участков и ограничения в их использовании**

3.1. Участки не обременены ипотекой.

3.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.

3.3. В отношении Участков в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту аналогичный – «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано каких-либо обременений, ограничений или специальных требований по целевому использованию, за исключением сведений в свидетельствах о государственной регистрации прав собственности на Участки.

**4. Срок договора**

4.1. Срок настоящего Договора составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или несогласия продлить Договор.

4.3. Настоящий Договор действует до окончания срока указанного в п.4.1. настоящего Договора. Окончание настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые остались неисполненными к дате его окончания.

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

4.5. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору осуществляются Арендатором.

**5. Арендная плата**

5.1. Ежемесячная арендная плата за Участки составляет 2 500,00 (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 381,36 (Триста восемьдесят один рубль 36 копеек), и включает в себя:

а) Арендную плату за Земельный участок №1, в размере 1 250,00 (Одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 190,68 (Сто девяносто рублей 68 копеек);

б) Арендную плату за Земельный участок №2, размере 1 250,00 (Одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 190,68 (Сто девяносто рублей 68 копеек).

5.1.1. Арендная плата подлежит уплате Арендатором ежемесячно, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается на расчетный счет Арендодателя в течение 10 (Десять) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков.

5.1.3. Неполный месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды. Без расчета по дням.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.

5.3. Расчеты между Сторонами производятся в безналичном порядке в рублях Российской Федерации, путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя с учетом условий п.5.1.3. Договора.

5.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Участков по Акту приема-передачи Участков и по дату возврата Участков Арендодателю по Акту возврата Участков.

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы в других полезной считается исполненной со дня зачисления в полном объеме сумм платежей на банковский счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

**6. Права и обязанности Сторон**

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства;

6.1.2. приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий Договора;

6.1.3. беспрепятственного доступа на Участки, с целью контроля за использованием Участков в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно и/или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участков и приведению Участков в пригодное состояние после работ, проведенных Арендатором;

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 7.2, 7.5 Договора;

6.1.7. создавать, передавать в аренду, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками;

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию Участков в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.1.9. в письменном виде уведомить другой банковский счет, на который должны быть произведены платежи по настоящему Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты внесения платежа.

6.2. Арендодатель обязан:



**Договор № СЗР-БЮС-ДА/17**
**аренды земельных участков**

город Москва «__» мая 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный»** (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 30 января 2014 года, ОГРН 1147746096583, ИНН 7710877310, КПП 770301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 38, строение 2, имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00975, предоставленную Банком России, действующего на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный», зарегистрированных ФСФР России 19 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94136(51), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Двуглавой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации **Блинова Юлия Станиславовна** (дата рождения: 24.02.1978 года, место рождения: гор. Благовещенск Амурской области, паспорт: 45 01 042122, выдан: ОВД «Басманный» гипсорного округа №2 города Москвы, дата выдачи: 09.08.2001 года, код подразделения: 772-117, зарегистрирована по адресу: гор. Москва, ул. Старокалашная, д.2, кв. 6/6), именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельных участков (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет во плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду), следующие земельные участки (далее - Участки):

1.1.1. земельный участок общей площадью **10 285** кв.м., с кадастровым номером **50:29:0030214:58**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: участок находится примерно в 980 м по направлению на север от ориентира г.Мытищи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Пушкинский район, Участок 33, принадлежащий на праве общей долевой собственности пайщикам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.07.2009 года, серия 50-АГ № 593984, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.07.2009 года сделана запись регистрации № 50-50/49/008/2009-480 (далее – Земельный участок №1);

1.1.2. земельный участок общей площадью **107 219** кв.м., с кадастровым номером **50:29:0030214:59**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: участок находится примерно в 1580 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Игнатовка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Пушкинский район, Участок 34, принадлежащий на праве общей долевой собственности пайщикам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.07.2009 года, серия 50-АГ № 593985, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.07.2009 года сделана запись регистрации № 50-50/49/008/2009-487 (далее – Земельный участок №2).

1.2. Участки предоставляются Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

1.3. Участки передаются Арендодателем Арендатору по основанию Акта приема-передачи Участков, подписанного уполномоченными представителями Сторон, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

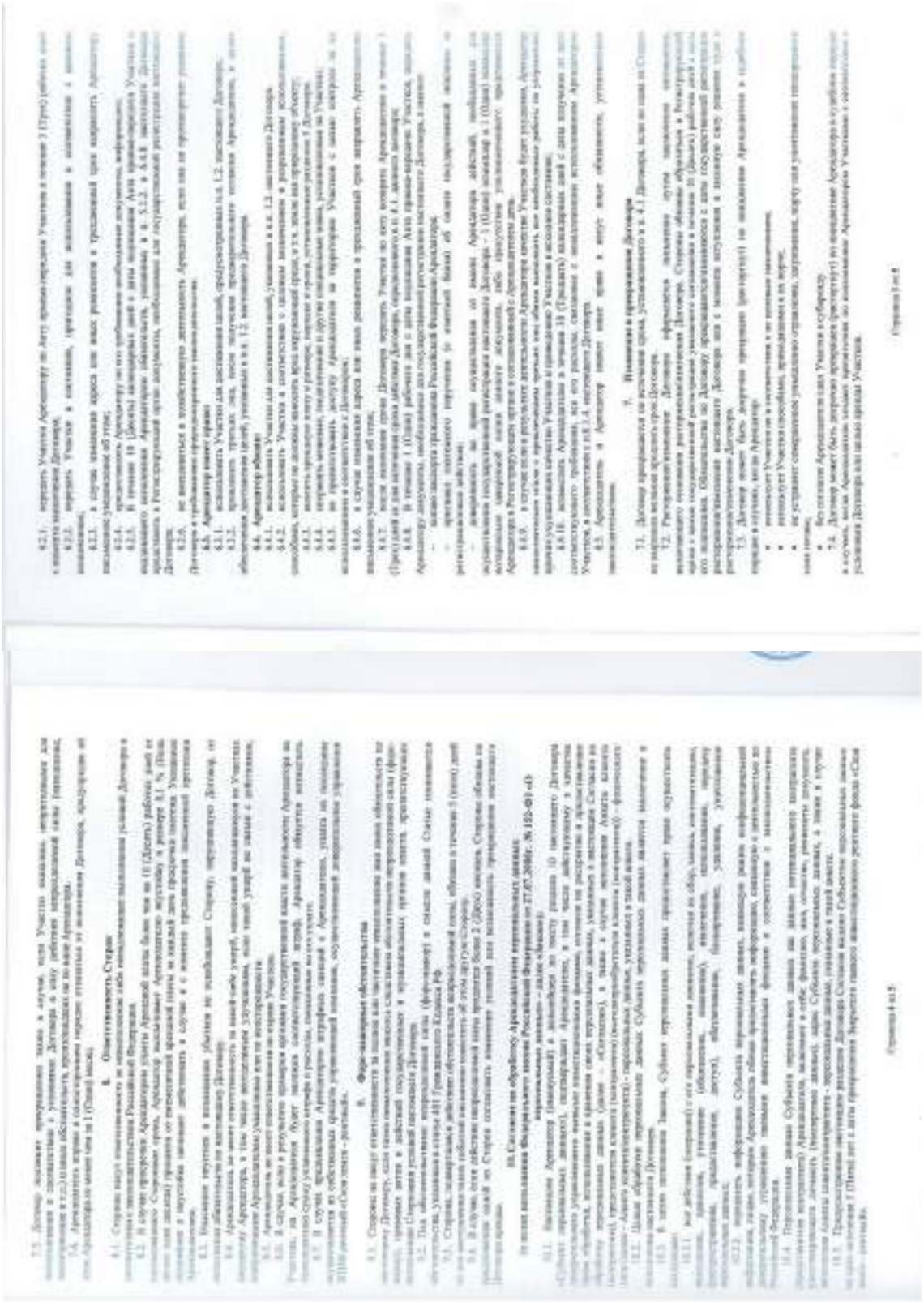
1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не противоречит и нарушению, законов РФ и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо письменных соглашений на предмет передачи Участков в аренду.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Участки в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя и владельцем инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный», а также не является основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

**2. Споры по предмету Договора**

2.1. Арендодатель заявил до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участков, не имеется земельных и иных имущественных споров.