

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

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

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

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

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

Формула успеха



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

## ОТЧЕТ № 443/21

об оценке земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 07.10.2021 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 07.10.2021 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «КГФУ»

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

## СОДЕРЖАНИЕ

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

11.1.	Рыночный (сравнительный) подход .....	57
11.2.	Доходный подход .....	58
11.3.	Затратный подход .....	60
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	61
<b>12.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>72</b>
<b>13.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>73</b>
<b>14.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>74</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>75</b>
	1. Правовая информация .....	75
	2. Методическая информация .....	75
	3. Рыночная информация .....	75
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>76</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>82</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>84</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 50/21 от 07.10.2021 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:46	Не применялся	Не применялся	366 664
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:47	Не применялся	Не применялся	1 994 468
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:48	Не применялся	Не применялся	159 240
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:201	Не применялся	Не применялся	2 760 955
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0000000:73457	Не применялся	Не применялся	1 010 152
6	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:459	Не применялся	Не применялся	563 880
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:460	Не применялся	Не применялся	159 503
8	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:461	Не применялся	Не применялся	294 468
9	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:16	Не применялся	Не применялся	3 499 856
10	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:12	Не применялся	Не применялся	1 818 183
11	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:18	Не применялся	Не применялся	4 464 603

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:24:0080128:46	46 054	367 000
2	50:24:0080128:47	250 511	1 994 000
3	50:24:0080128:48	20 001	159 000
4	50:24:0080212:201	346 784	2 761 000
5	50:24:0000000:73457	126 878	1 010 000
6	50:24:0080213:459	70 825	564 000
7	50:24:0080213:460	20 034	160 000
8	50:24:0080213:461	36 986	294 000
9	50:24:0080212:16	439 592	3 500 000
10	50:24:0080213:12	228 369	1 818 000
11	50:24:0080128:18	560 767	4 465 000
	Итого		17 092 000

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

 Давыдов А. В.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «КГФУ»



 Берг Е. В.

## 1.6. Вид ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 50/21 от 07.10.2021 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



профессиональным оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на

открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

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

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

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

<b>Объект оценки</b>	Земельные участки (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
<b>Цели и задачи проведения оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.</li> <li>• Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	07.10.2021 г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	Без осмотра
<b>Срок проведения работ</b>	07.10.2021 г. – 07.10.2021 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. 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/776/90049/21 от 21.01.2021 г., период страхования: с 04 февраля 2021 г. по 03 февраля 2022 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 6.1. Допущения

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

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- По состоянию на дату оценки земельные участки сдаются в аренду, в соответствии с договором аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 срок окончания аренды – 02.07.2020 г., т.е. до окончания договора аренды – 3 месяца, в соответствии с исследованием проведенным на сайте «СтатРиэлт»<sup>1</sup>, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 7 до 24 месяцев, таким образом при продаже земельных участков данное обременение не будет влиять на

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli>



рыночную стоимость, т.к. скорее всего оно уже закончится, следовательно, Оценщик не анализировал ставки аренды на рыночность.

- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

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

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

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

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

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

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

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.

5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

### 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

### 7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

### 7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

### 7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):**

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



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

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

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные 1 Уровня</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные 2 Уровня</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные 3 Уровня</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

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

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

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:46	46 054
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:47	250 511
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:48	20 001
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0080212:201	346 784
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0000000:73457	126 878
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:459	70 825
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:460	20 034
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:461	36 986
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:16	439 592
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Слободище	50:24:0080213:12	228 369
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер.Смолево	50:24:0080128:18	560 767

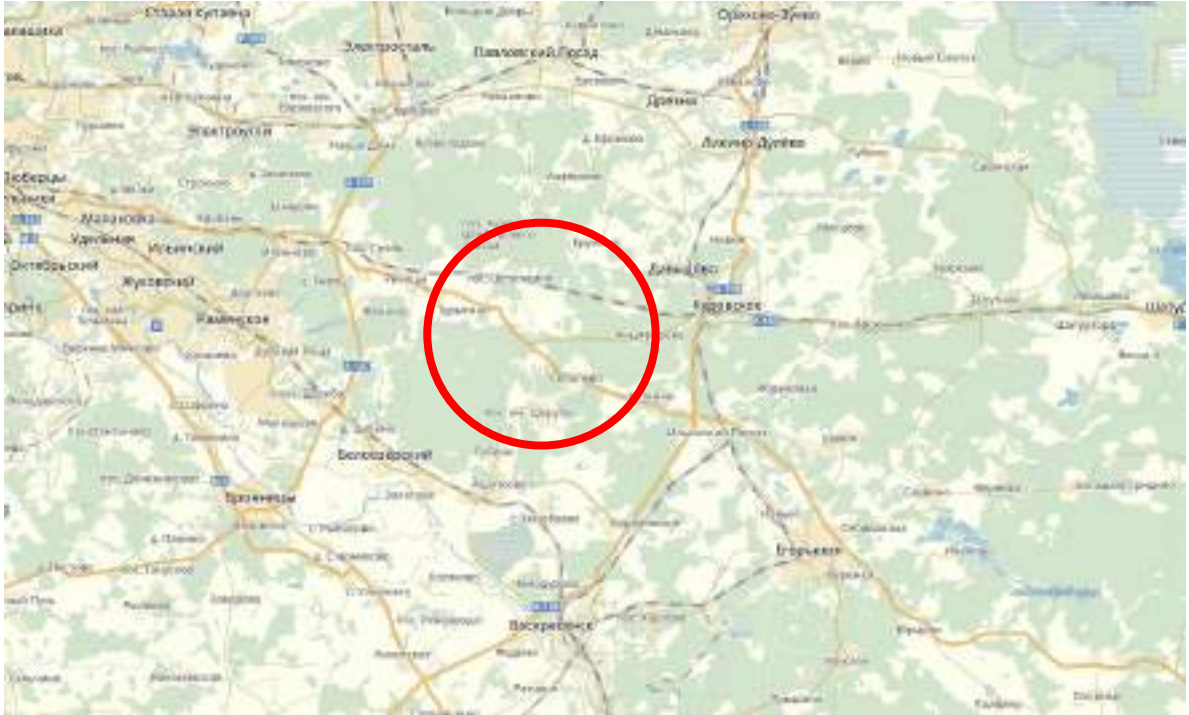
Источник: составлено Оценщиком



## 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

- 1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы
- 2 – сильноподзолистые.

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

**Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках<sup>3</sup>**

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

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

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельного участка

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Место нахождения объекта	Московская обл., Орехово-Зуевский 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
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	62-74 (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Характеристика	Показатель
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 фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:46	от 29.05.2017
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:47	от 30.05.2017
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:48	от 29.05.2017
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0080212:201	от 30.05.2017
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0000000:73457	от 30.05.2017
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:459	от 30.05.2017
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:460	от 29.05.2017
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:461	от 29.05.2017

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:16	от 30.05.2017
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Слободище	50:24:0080213:12	от 30.05.2017
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер.Смолево	50:24:0080128:18	от 30.09.2016



## 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, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

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

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются<sup>4</sup>:

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

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

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

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

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

## Положение России в мире

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

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

### Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

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

		Янв 21/20	Январь-декабрь 2020г.	
		% м/м	млрд.руб	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-2,5		-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	+0,1	9497,8	+0,1
7.	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	+15,1	106,4	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:		30,8	-5,5
11.	- торговых		6,9	-24,2
12.	- офисных		1,8	+5,8
13.	- промышленных		4,9	0
14.	- сельскохозяйственных		6,9	+15,0
15.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	-44,0		
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2,0	5396,5	-4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	2544,9	-2,2
18.	трубопроводного	-5,2	2470,2	-8,0
19.	автомобильного	+5,3	271,5	-1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	33555,0	-4,1
21.	Объём платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	8747,0	-17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	1350,3	-20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6	571,5	-15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	-16,9 дек	331,7	-21,0
25.	импорт товаров	-2,9 дек	239,8	-5,8
26.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:			
27.	номинальная		51083	+6,0
28.	реальная (учитывает инфляцию)			+2,5
29.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %		4,25%	
30.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)			+5,7

(в текущих ценах)

31.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.	12,7	-22,1
32.	Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)	29,4 %	
33.	Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн руб.	4,0 (6,2% от общей кред.задолж)	+2,9
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35.	Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	19,9	+13,1
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,1	+20,3
37.	- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-декабрь 2020г., трлн.руб.		
	- доходы	37,9	-4,1
40.	- расходы	42,2	+12,8
41.	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	589,6	+3,4

### Выводы и перспективы российской экономики

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

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

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

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

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря

оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

### **Перспективы рынка недвижимости**

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

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

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

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики.

Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

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

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

## 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: составлено Оценщиком

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

## 9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

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

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

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

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

#### **9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области**

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

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

<sup>5</sup> [https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitiye\\_rynka\\_zemli\\_selhoz\\_naznacheniya\\_rossii](https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitiye_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii)

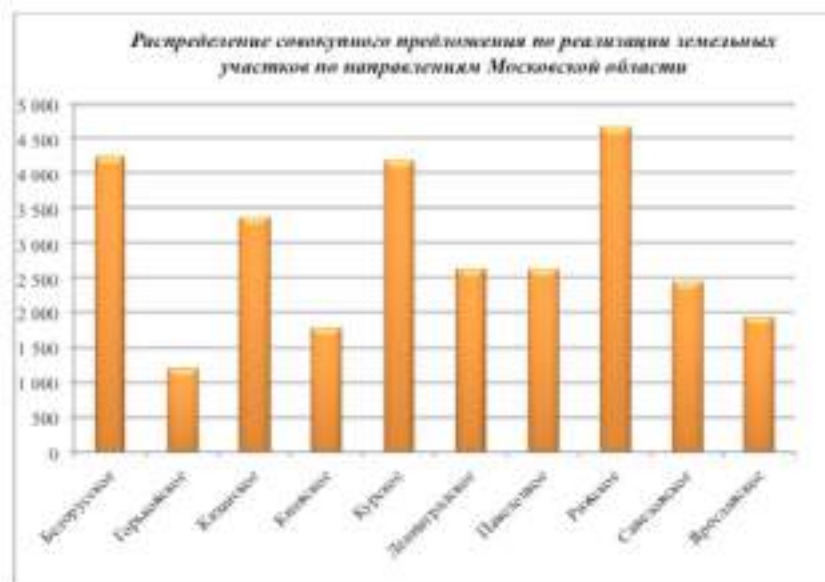
<sup>6</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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



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

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



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

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



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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость, руб./сот. С/Х			Средняя стоимость, руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость, руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	581 284	116 464	68 128	1 201 843	681 544	144 690	1 493 861	643 302	118 834
2	Горьковское	523 795	114 523	73 817	864 165	382 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Киевское	489 654	139 084	48 135	495 447	118 840	33 816	505 896	143 618	108 898
4	Киевское	619 089	327 257	67 211	581 132	314 813	114 882	818 245	315 825	183 392
5	Курское	468 196	477 860	64 241	814 826	368 539	32 474	713 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	476 385	137 717	34 733	828 111	344 817	73 093	662 387	314 942	134 846
7	Владимирское	385 447	147 286	64 374	319 891	118 879	47 816	413 796	169 814	67 584
8	Рижское	772 892	421 888	98 962	1 362 331	441 648	82 866	816 316	328 134	67 127
9	Самарское	445 281	148 627	44 962	806 248	208 772	68 761	588 896	163 148	84 023
10	Ярoslавское	484 612	189 384	68 873	937 429	197 838	79 934	842 288	198 858	36 946

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Проч. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Битурское	млн	118 750	21 853	1 580	258 333	73 800	34 285	13 580	1 647	32 287
		млн	4 085 600	800 000	118 800	7 189 277	3 906 000	2 611 878	4 393 000	2 389 800	290 000
2	Гарьинское	млн	188 800	3 878	3 080	300 000	47 417	22 222	27 570	52 632	55 653
		млн	2 188 000	400 000	308 800	1 689 900	812 111	278 000	2 906 977	823 855	221 000
3	Кашинское	млн	82 908	2 208	1 787	78 167	18 800	5 504	131 378	10 891	38 495
		млн	882 353	550 000	158 302	1 431 718	558 922	192 231	2 180 000	248 800	350 000
4	Клязьминское	млн	233 333	2 606	3 333	327 233	100 000	15 738	330 000	43 308	140 000
		млн	1 686 857	856 184	233 333	2 486 762	1 000 000	783 333	1 794 812	788 800	288 888
5	Курское	млн	173 333	18 488	8 272	385 333	7 917	7 008	12 880	18 784	2 800
		млн	1 227 271	750 000	188 800	2 689 100	758 000	77 191	1 831 852	708 333	184 908
6	Ленинградское	млн	121 840	12 414	1 875	16 000	25 803	13 800	25 463	11 000	4 887
		млн	1 388 871	642 714	167 147	4 689 900	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	337 143
7	Павловское	млн	76 333	4 008	4 451	108 768	9 568	8 798	118 000	21 127	8 100
		млн	875 800	530 000	438 800	880 000	750 000	138 000	1 367 321	1 188 333	290 000
8	Росовское	млн	162 900	31 853	2 682	377 718	5 098	7 008	160 213	30 803	17 678
		млн	3 217 300	2 250 000	238 800	17 856 920	3 877 468	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Саввинское	млн	121 429	1 538	1 189	268 288	28 333	28 800	288 000	81 796	25 926
		млн	973 831	1 828 271	198 800	3 335 333	1 404 000	222 222	1 449 278	684 951	290 000
10	Ядровское	млн	37 508	6 667	1 925	48 000	13 800	2 408	82 357	82 500	38 690
		млн	3 038 331	1 590 000	1 068 800	2 436 348	828 714	418 687	2 982 688	988 200	98 880

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

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

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

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

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

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

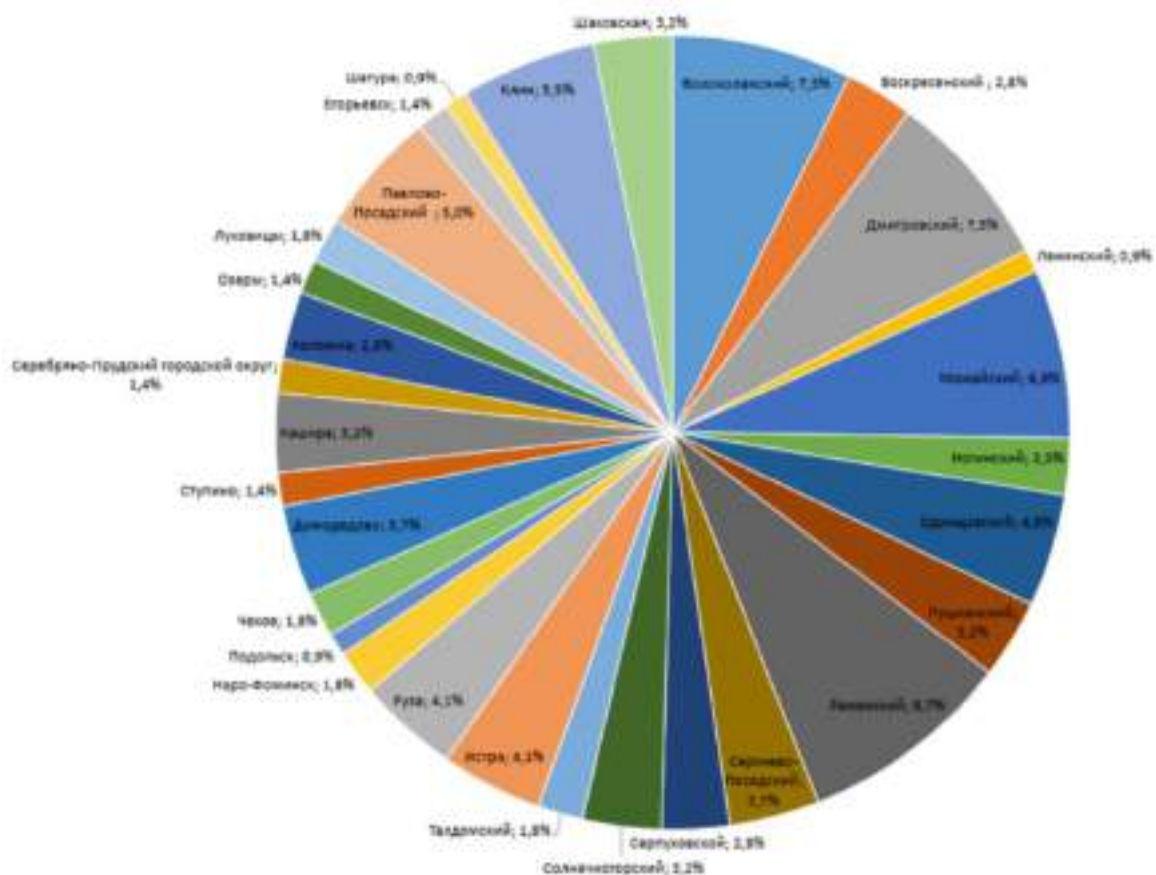
- свыше 90 км от МКАД.

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

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

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

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

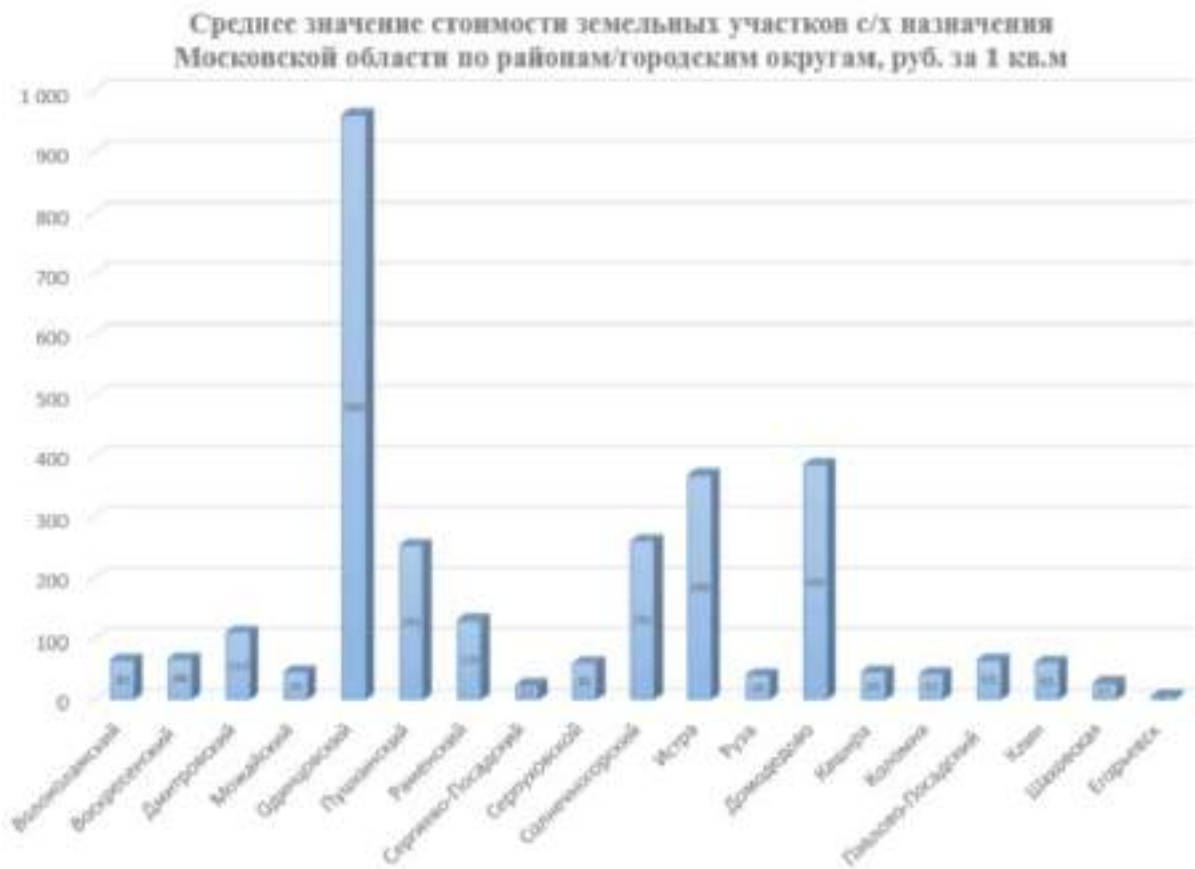


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа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



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

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



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

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

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

### 9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

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

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

**Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения**

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	собственность	22,00	Не заведены на участок	Имеется	543	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/</a>	915 317-73-40
2	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	собственность	4,20	Не заведены на участок	Имеется	3 339	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137755549/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137755549/</a>	915 317-73-40
3	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	18,00	Не заведены на участок	Имеется	785	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137746143/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137746143/</a>	915 317-73-40
4	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	32,00	Не заведены на участок	Имеется	555	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/</a>	915 317-73-40
5	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	собственность	29,00	Не заведены на участок	Имеется	889	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/</a>	915 317-73-40
6	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	95	собственность	109	Не заведены на участок	Имеется	700	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/</a>	915 317-73-40



№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
7	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	188	Не заведены на участок	Имеется	661	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/</a>	915 317-73-40
8	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	104	Не заведены на участок	Имеется	1 425	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/</a>	915 317-73-40
9	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Елизарово	65	собственность	12,00	Не заведены на участок	Имеется	2 500	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/150156771/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/150156771/</a>	926 219-35-54
10	Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево	72	собственность	71,00	Не заведены на участок	Имеется	2 958	<a href="https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/">https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/</a>	926 732-36-29

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 339

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»<sup>8</sup>.

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

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

№	Объекты рынка недвижимости	Наимен. границ	Время экспозиции	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По региону <sup>3</sup>		
					А	Б	В
1	Земельные участки сельскохозяйственного назначения для размещения и эксплуатации складов и складовых зданий, гаражей <sup>4</sup>	1	10	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	8	7	8	10
3	Земельные участки категории земель населенных пунктов, в том числе земель населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов в районах индустриальной инфраструктуры	4	15	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций) исключая земель для дачного строительства и для садоводства	5	20	13	11	14	17

01.04.2021

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

### Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

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

Таблица 52

Данные для корректировки цен земельных участков<sup>1</sup> в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД

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

<sup>8</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda>

**Площадь земельного участка.**

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

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

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки <1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54	
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,26	1,36	
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23	
10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07	
>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	

**Транспортная доступность.**

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

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

**9.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 339

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 стоимости объекта.

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения

функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

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

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

### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

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

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

### **Критерий юридической допустимости**

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;



- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

#### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

#### **Критерий максимальной продуктивности**

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

#### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

#### **Вывод**

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

## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки

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

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

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

### 11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## **11.2. Доходный подход**

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой

стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

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

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

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

дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

#### Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>9</sup>.

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>10</sup>.

#### 11.3. Затратный подход

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит 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.

<sup>9</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты**

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

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного назначения с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход

рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты**

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

- Выбор типа севооборота;
- Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции;
- Определение цены реализации товарной продукции;
- Расчет валового дохода на 1 га площади каждого поля севооборота;

- Расчет себестоимости на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

### Выбор севооборота

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

**Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов**

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

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

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

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

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

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

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

- 1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы
- 2 – сильноподзолистые.

<sup>11</sup> <http://eclib.net/30/22.html>



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

**Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках<sup>12</sup>**

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Дерново-подзолистые почвы песчаного и супесчаного механического состава имеют меньшие запасы гумуса (17 – 51 т/га), плотность 1,4 – 1,65 г/см<sup>3</sup> и более низкий уровень плодородия по сравнению с легко- и среднесуглинистыми.

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

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

**Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте**

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

Источник: рассчитано Оценщиком

## Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

### Многолетние травы

**Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации<sup>13</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет<sup>16</sup>:

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

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

### **Определение цены реализации товарной продукции**

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

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

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

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

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

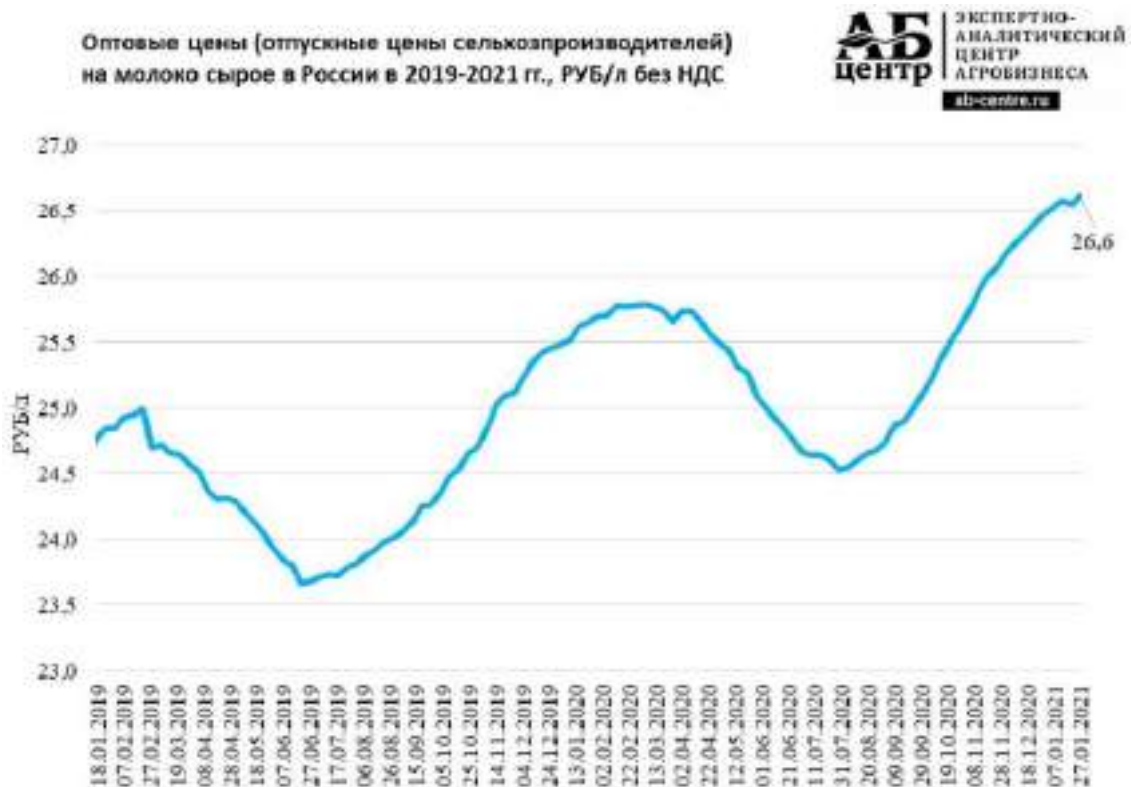
Таблица 11.4-5 Динамика оптовых цен на картофель российского производства по сезонам продаж, руб./кг

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

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

	Картофель, урожай 2015 г. (сезон 2015/2016)	Картофель, урожай 2016 г. (сезон 2016/2017)	Картофель, урожай 2017 г. (сезон 2017/2018)	Картофель, урожай 2018 г. (сезон 2018/2019)	Картофель, урожай 2019 г. (сезон 2019/2020)	Картофель, урожай 2020 г. (сезон 2020/2021)	Изм. к предыдущему сезону, %
	Период: с июня 2015 г. по май 2016 г.	Период: с июня 2016 г. по май 2017 г.	Период: с июня 2017 г. по май 2018 г.	Период: с июня 2018 г. по май 2019 г.	Период: с июня 2019 г. по май 2020 г.	Период: с июня 2020 г. по май 2021 г.	
Период продаж раннего картофеля							
Июль*	21,3	38,4	23,4	17,7	19,7	22,9	16,5%
Июль*	14,3	18,2	13,1	13,0	13,3	12,4	-7,0%
Ср. знач.***	18,4	24,3	18,2	15,3	16,4	17,7	7,0%
Период активных продаж с поля и закладкой картофеля на хранение							
Август	7,9	7,9	8,4	8,1	10,4	8,9	-10,4%
Сентябрь	8,0	8,6	7,3	7,1	7,7	8,7	12,0%
Октябрь	7,7	7,2	7,9	8,4	7,6	11,3	44,4%
Ноябрь	7,7	7,3	8,6	8,4	7,8	13,1	67,9%
Ср. знач.***	7,8	7,2	8,2	8,2	8,1	10,5	26,0%
Период активной реализации из хранилищ							
Декабрь	7,7	7,5	5,7	8,5	7,7		
Январь	7,3	7,8	10,4	8,8	7,7		
Февраль	7,0	8,0	12,4	9,1	7,8		
Март	5,9	3,2	11,3	9,2	7,5		
Апрель	5,1	12,3	14,1	9,3	8,3		
Май	6,0	16,7	11,1	9,8	10,7		
Ср. знач.***	6,5	10,2	12,1	9,1	8,4		

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



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

Цена (руб./т, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класса	пшеница 5 класса	рожь посев.	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	13900-16100 (-100)	13950-15100 (-28)	13000-14100 (-200)	11000-12200 0	11500-13750 0	13000-15000 (-100)
ЮФО+СФО	14900-16400 0	14400-16100 (-200)	14000-15300 (-100)	- -	14000-16500 0	15400-16200 (-125)
ПФО	14000-15850 (-170)	13500-15000 (-100)	12000-14350 (-420)	10000-11300 (-470)	10150-12700 (-175)	13250-15600 (-220)
УФО	14900-16000 0	14200-15500 0	13000-15000 0	11900-13500 0	11000-13000 0	- -
СФО	14000-15000 0	13000-14500 0	12500-13000 0	10000-12000 (-120)	9800-11500 (+150)	- -

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

Затраты (издержки) на производство сельскохозяйственной продукции определяются с учетом

прибыли предпринимателя. Принимается, что прибыль предпринимателя содержится в размере величины, равной уровню рентабельности.

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

**Таблица 11.4-10 Расчет чистого операционного дохода**

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

Источник: рассчитано Оценщиком

### Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.
- 2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации земельного участка не учитывается.

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

Имеется в виду лишь относительное, а не абсолютное отсутствие риска. Безрисковое вложение

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

приносит, как правило, какой-то минимальный (фиксированный) уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране, и риска, связанного с вложением в данную страну (так называемого странового риска).

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 7,28% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)<sup>18</sup>.

30.09.2021 - 01.10.2021

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	3	5	7	10	15	20	30	
30.09.2021	7,08	7,12	7,16	7,20	7,24	7,28	7,32	7,36	7,40	7,44	7,48	7,52

Срок до погашения, лет		
3	5	7
7,24	7,28	7,34

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

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

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$П_{нл} = \frac{С_{эк} * R_f}{12}, \text{ где:}$$

С<sub>эк</sub> – 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);

R<sub>f</sub> – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

<sup>19</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda>



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

Итого расписке СтатФонд на основе виртуальных рыночных данных за истекший период<sup>1</sup>

№	Объекты оценки недвижимости	Наличие границ	Период экспозиции	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По региону <sup>1</sup>		
					А	Б	В
1	Земельный участок в аренду для размещения и эксплуатации объектов в общественных зданиях, строениях	1	18	5	4	5	7
2	Земельный участок под жилищные нужды для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	18	8	3	8	18
3	Земельный участок категории земель населенных пунктов, земель населенных пунктов, подсобных земель для размещения производственных объектов и объектов коммунально-инженерной инфраструктуры	4	18	10	6	11	11
4	Земельный участок сельскохозяйственного назначения (в зависимости от дальнейшего использования, объект недвижимости в возможности подсобных хозяйств), исключая квартал для дачного строительства и для садоводства	5	26	10	11	14	17

01.04.2021

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

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 7,28\% * 26 / 12 = 15,77\%.$$

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

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

Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски

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

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	7,28%
Надбавка за низкую ликвидность	15,77%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
<b>Коэффициент капитализации</b>	<b>25,55%</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	20 342
Коэффициент капитализации	25,55%
<b>Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b>	<b>79 616,44</b>
<b>Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b>	<b>796,16</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:24:0080128:46	460,54	796,16	366 664	367 000
2.	50:24:0080128:47	2 505,11	796,16	1 994 468	1 994 000
3.	50:24:0080128:48	200,01	796,16	159 240	159 000
4.	50:24:0080212:201	3 467,84	796,16	2 760 955	2 761 000
5.	50:24:0000000:73457	1 268,78	796,16	1 010 152	1 010 000
6.	50:24:0080213:459	708,25	796,16	563 880	564 000
7.	50:24:0080213:460	200,34	796,16	159 503	160 000
8.	50:24:0080213:461	369,86	796,16	294 468	294 000
9.	50:24:0080212:16	4 395,92	796,16	3 499 856	3 500 000
10.	50:24:0080213:12	2 283,69	796,16	1 818 183	1 818 000
11.	50:24:0080128:18	5 607,67	796,16	4 464 603	4 465 000
	Итого				17 092 000

Источник: рассчитано Оценщиком

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**17 092 000 (Семнадцать миллионов девяносто две тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>20</sup>**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
12.	50:24:0080128:46	460,54	796,16	366 664	367 000
13.	50:24:0080128:47	2 505,11	796,16	1 994 468	1 994 000
14.	50:24:0080128:48	200,01	796,16	159 240	159 000
15.	50:24:0080212:201	3 467,84	796,16	2 760 955	2 761 000
16.	50:24:0000000:73457	1 268,78	796,16	1 010 152	1 010 000
17.	50:24:0080213:459	708,25	796,16	563 880	564 000
18.	50:24:0080213:460	200,34	796,16	159 503	160 000
19.	50:24:0080213:461	369,86	796,16	294 468	294 000
20.	50:24:0080212:16	4 395,92	796,16	3 499 856	3 500 000
21.	50:24:0080213:12	2 283,69	796,16	1 818 183	1 818 000
22.	50:24:0080128:18	5 607,67	796,16	4 464 603	4 465 000
	Итого				17 092 000

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

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

<sup>20</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

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

Давыдов А.В., оценщик



---

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

### 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

### 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 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,](http://realty.dmir.ru)
- [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



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

ОГРН 505000466113 | ИНН 5050397973  
Б. 101014, г. Москва, в/д 298 | E-mail: rsa@rso.ru | Фаб. сайт: www.rsa.ru  
Тел.: (495) 643-4425, (495) 201-5143 | Факс: (495) 265-4718



Аккредитованная организация  
при Министерстве Финансов РФ  
Технология Профессиональная  
Информационная Система  
Технология Профессиональная Система  
Технология Профессиональная Система

Итого: 11 земельных участков  
в/д реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Давыдов Александр Владимирович

и том, что Давыдов Александр Владимирович

является членом РОО и включен(а) в реестр «20.» июля 2018 г. за регистрационный номер 05453

Действующая законодательная база (законодательство) оценочной деятельности: 2011  
Применение права осуществляется оценочной деятельностью на территории Российской Федерации

Классификационный аттестат:  
1. №001025.1 от 07.07.2018. Оценка земельных участков, расположенных на территории г. Москвы  
2. №011668.2 от 19.05.2018. Оценка движимого имущества, расположенного на территории г. Москвы

Новые законодательные изменения, касающиеся оценки, одобренные в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Регистрация РОО: Московская регистрационная служба  
Наименование Регистрационной Службы: «СБ.12.2018 от 20.11.2018»  
Место работы заявителя: Общественная организация «Ассоциация юристов России»  
«Юристы России» (ИНН 7714751558)  
Сфера области оценочной деятельности: Ц.З.П.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:  
1. Страна: Московская область «Ассоциация юристов России» (ИНН 7714751558)  
2. Организация: Московская область «Ассоциация юристов России» (ИНН 7714751558)  
3. Страна: Россия, Московская область «Юристы России» (ИНН 7714751558)  
4. Страна: Россия, Московская область «Юристы России» (ИНН 7714751558)

Сведения о членстве в реестре саморегулируемой организации оценщиков:  
1. Период: 12.01.2011 - 12.01.2011, выданы сертификаты: Выданы 86798, реестр: Проблемы;  
2. Период: 01.06.2014 - 01.06.2014, выданы сертификаты: Выданы 86798, реестр: Проблемы;  
3. Период: 01.07.2017 - 27.07.2017, выданы сертификаты: Выданы 86798, реестр: Проблемы;  
4. Период: 01.07.2018 - 27.07.2018, выданы сертификаты: Выданы 86798, реестр: Проблемы.









Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p><b>ПОЛИС ДОГОВОР № 001907878903631</b>  <b>ПОЛИС ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТ НЕУДАЧЛИВОСТИ</b>  <b>ТРИ-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ОЦЕНОЧНО-ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>ИМЕНА И ОТЧЕТ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p><b>Методика определения стоимости</b></p>	<p>Сравнительный метод определения стоимости земельных участков (ЗУ) предполагает определение стоимости объектов в рыночных условиях сделки на основе анализа аналогичных объектов недвижимости, продаваемых на рынке недвижимости. Сравнительный метод предполагает определение стоимости объектов недвижимости на основе анализа аналогичных объектов, продаваемых на рынке недвижимости. Сравнительный метод предполагает определение стоимости объектов недвижимости на основе анализа аналогичных объектов, продаваемых на рынке недвижимости.</p>
<p><b>Возможная стоимость</b></p>	<p>Возможная стоимость объектов недвижимости определяется на основе анализа аналогичных объектов, продаваемых на рынке недвижимости. Сравнительный метод предполагает определение стоимости объектов недвижимости на основе анализа аналогичных объектов, продаваемых на рынке недвижимости.</p>
<p><b>Справочная стоимость</b></p>	<p>Справочная стоимость объектов недвижимости определяется на основе анализа аналогичных объектов, продаваемых на рынке недвижимости. Сравнительный метод предполагает определение стоимости объектов недвижимости на основе анализа аналогичных объектов, продаваемых на рынке недвижимости.</p>
<p><b>ДЛЯ ИНФОРМАЦИИ</b></p>	<p>В соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2007 № 118-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон) кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется на основе анализа аналогичных объектов, продаваемых на рынке недвижимости.</p>
<p><b>Итого</b></p>	<p>Итого стоимость объектов недвижимости составляет: <b>100 000 000 руб.</b></p>
<p><b>Подпись</b></p>	<p>Подпись: <b>Иванов Иван Иванович</b></p>
<p><b>Подпись</b></p>	<p>Подпись: <b>Петров Петр Петрович</b></p>
<p><b>Подпись</b></p>	<p>Подпись: <b>Сидоров Сидор Сидорович</b></p>
<p><b>Подпись</b></p>	<p>Подпись: <b>Смирнов Смирнов Смирнович</b></p>
<p><b>Подпись</b></p>	<p>Подпись: <b>Соколов Соколов Соколович</b></p>
<p><b>Подпись</b></p>	<p>Подпись: <b>Степанов Степан Степанович</b></p>
<p><b>Подпись</b></p>	<p>Подпись: <b>Степанов Степан Степанович</b></p>



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

**СПРАВОЧНИК**



Адресный район	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс. га	Сумма валового вал. >15 °С	КУ	ДП	КК	Гумус, % на 1 т почвы	Минерализованная гумус в 1 т почвы, ц/т	Стоимость 100% с/х-л	БК
1	1	802,0	1899-1975	1,1	7,0	193	0,90	-	235	88
2	1,2	255,2	2080-2190	1,1	7,2	198	0,90	-	235	93
3	2,3	123,0	2125-2175	1,06-1,08	7,3	193	0,90	-	235	95

Адресный район	Зем.-оцен. район	Структура почвы, %									
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Одноречные травы	Подсолнуц	Соя/зерно с/х-л	Подорожник	Соя	Тысяч сор	
1	1	90,0	3,7	35,1	18,3	1,2	-	-	-	-	
2	1,2	90,0	3,7	35,3	18,3	-	-	-	-	-	
3	2,3	90,0	3,7	33,0	18,3	-	2,3	-	-	-	

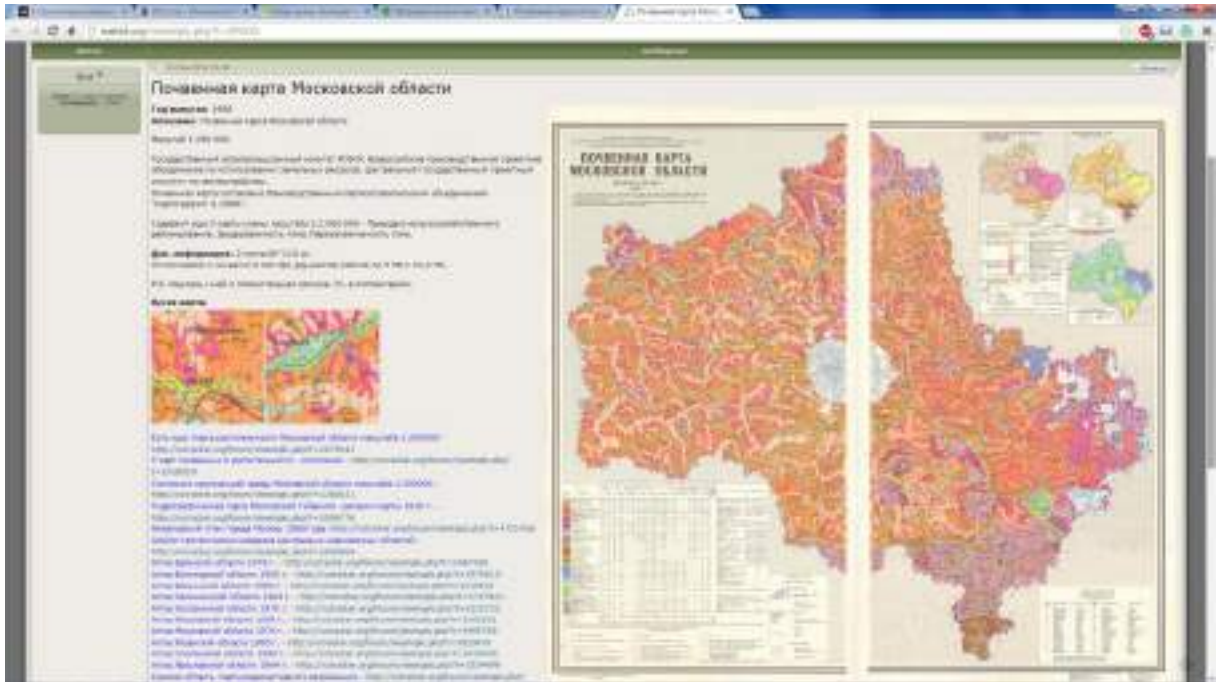
  

Адресный район	Зем.-оцен. район	Коэффициенты к урожаю							
		Картофель	Многолетние травы	Одноречные травы	Куркума на 3000	Подсолнуц	Соя/зерно с/х-л	Подорожник	Соя
1	1	7,21	1,98	1,69	-	1,49	-	-	-
2	1,2	7,18	1,94	1,68	-	-	-	-	-
3	2,3	7,54	1,86	1,62	-	-	9,37	-	-

Адресный район	Зем.-оцен. район	Структура земель, %				
		Однор. пашни	Пашня	Роль пашни	Роль	Куркума на 3000
1	1	90	90	-	-	-
2	1,2	90	90	-	-	-
3	2,3	90	90	-	-	-

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 30.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	50:24:0080128:18
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 560767 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолдово
Состав объекта недвижимости:	
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 и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-62/061/2014 -176 от 17.07.2014
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №ННЛ-СЗР-3
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолдово, вид № 50:24:0080128:18, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 560767 кв. м
дата государственной регистрации:	17.07.2014
номер государственной регистрации:	50-50-62/080/2010-344
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2010 по 31.03.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" ДУ, Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля -рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастКэпвел Эссет Менеджмент" от 22.04.2009

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"

Государственный регистратор

Булганина М.С.



Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРА И ОБЪЕКТАХ НЕдвижимости ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

Лист 1

Выявлены земельные участки, расположенные на территории кадастровой территории, в границах кадастровой территории, в отношении которых выявлены объекты недвижимости

Выявленные земельные участки				
Лист №	Решение Д.	Дата вступления в силу	Дата регистрации	Дата окончания действия
29.03.2017				
Кадастровый номер:		50:04/008/20:04:001/010/04		
<p>1. Назначение земельного участка: 0104 0000 20</p> <p>2. Дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: 28.03.2017</p> <p>3. Категория земель (код категории земель): 01040000200400101004</p> <p>4. Адрес: Московская область, р.п. Стрельна-Тушинский, улица Славянская</p> <p>5. Площадь: 14320 кв. м</p> <p>6. Категория земель (код категории земель): 01040000200400101004</p> <p>7. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>8. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>9. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>10. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>11. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p>				
<p>12. Подпись специалиста: [Подпись]</p> <p>13. Подпись специалиста: [Подпись]</p>				



Лист 2

ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРА И ОБЪЕКТАХ НЕдвижимости ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

Выявленные земельные участки				
Лист №	Решение Д.	Дата вступления в силу	Дата регистрации	Дата окончания действия
29.03.2017				
Кадастровый номер:		50:04/008/20:04:001/010/04		
<p>1. Категория земель (код категории земель): 0104 0000 20</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: 28.03.2017</p> <p>3. Дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: 28.03.2017</p> <p>4. Адрес: Московская область, Стрельна-Тушинский район, с/пос. Стрельна, ул. М.И.Д. 0000200400101004, земельный участок, кадастровый номер: 50:04/008/20:04:001/010/04</p> <p>5. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>6. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>7. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>8. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>9. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>10. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>11. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>12. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>13. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>14. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>15. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>16. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>17. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>18. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>19. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p> <p>20. Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории: 01040000200400101004</p>				





Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Участок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка

Сведения о зарегистрированном земельном участке

Земельный участок				
Лист №	Регистр. д.	Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости	Возрастная категория	Вид и вид использования
10/05/21				
Кадастровый номер			50:04/008/201/018	

План земельного участка



Масштаб	Участок 2	Выявлен	№ 10/05/21
Исполнитель: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»		Выявлен: 1.8	



Участок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка

Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

в Едином государственном реестре недвижимости недвижимости (ЕГРН)

Земельный участок				
Лист №	Регистр. д.	Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости	Возрастная категория	Вид и вид использования
10/05/21				
Кадастровый номер			50:04/008/201/017	

Идентификационный номер	№ 10/008/128
Дата окончания государственного кадастрового учета	14.11.2014
Категория земель	земли населенных пунктов
Адрес	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Луговая, д. 15/15/15
Площадь	332911 кв. м (33,29 га)
Площадь в границах кадастрового участка	330110 кв. м
Кадастровый номер земельного участка в границах кадастрового участка	земли населенных пунктов
Содержание	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для размещения объектов складского назначения
Условие внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости	Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости
Содержание сведений	Земельный участок является объектом имущества закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», ООО «Своя земля - рентный». Земельный участок является объектом имущества закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», ООО «Своя земля - рентный». Земельный участок является объектом имущества закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», ООО «Своя земля - рентный».

Исполнитель: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»	Выявлен: 1.8
---	--------------







Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Информационный документ "Свой инвестиционный" № 2020.01.1 № 443/21 от 07.10.2021 г.          Издан в соответствии с Протоколом заседания и решения Совета директоров и решением участников закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" от 11.02.2018 № 14/01-01/2018-18.          Издан в соответствии с Протоколом заседания и решением Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" от 22.11.2018 № 14/01-01/2018-18-2.          Издан в соответствии с Протоколом заседания и решением Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" от 13.07.2020 № 14/01-01/2020-13-2.</p>	
<p>1. Сведения об объектах оценки (объекты оценки выделяются для учета в отчетности и учета в налоговых документах)</p>	<p>2. Сведения об отсутствии сведений о наличии регистрации права без опубликования в государственном реестре недвижимости</p>
<p>ИЗДАТЕЛЬСТВО "ФОРМУЛА УСПЕХА"  <span style="float: right;">Директор: И.С. Давыдов</span></p>	

Лист № 1				
Выданы из Единого государственного реестра недвижимости сведения об объектах недвижимости в соответствии с заявкой на предоставление сведений об объектах недвижимости				
Сведения об объекте недвижимости (объект недвижимости) (объект недвижимости)				
Земельный участок	наименование		виды объектов	дата предоставления
Сект. №: Резерв. д.	Земля сельх.угодий	д.1	Земля сельх.угодий	04.04.2021
Кадастровый номер:	50:01/001/2017		50:01/001/2017-01	
<p>Участок земель, сведения о кадастровом номере</p> 				
<p>ИЗДАТЕЛЬСТВО "ФОРМУЛА УСПЕХА"  <span style="float: right;">Директор: И.С. Давыдов</span></p>				

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр статистической информации»  
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр статистической информации»

Форма 1

Вид объекта: Единый государственный реестр недвижимости об объекте архитектуры и градостроительства, форма изобот. кадастровый номер

Сведения об объекте архитектуры и градостроительства

в Единый государственный реестр недвижимости объекта недвижимости

Кадастровый номер:	50:24:0080124			
Дата прекращения кадастрового номера:	1.1.1.2014			
Имя правообладателя государственной земельной доли:	ООО «Своя земля»			
Адрес:	Московская область, р-н Фроловский, с/пос. д. Сенино			
С/пос. д.:	1004 кв-12364 кв			
Площадь земельного участка:	7000 кв.м			
Категория земель:	земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения			
Сфера использования объекта недвижимости:	для размещения объектов складского назначения			
Объект недвижимости:	земельный участок			
Информация о владельце:	Полное наименование организации, осуществляющей управление паевым фондом «Своя земля - рентный», Д.У. 000 7000000000, Московская область, Фроловский район, с/пос. д. Сенино, кадастровый номер 50:24:0080124			

Итого: 1 объект

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр статистической информации»  
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр статистической информации»

Форма 2

Вид объекта: Единый государственный реестр недвижимости об объекте архитектуры и градостроительства, форма изобот. кадастровый номер

Сведения об объекте архитектуры и градостроительства

в Единый государственный реестр недвижимости объекта недвижимости

Кадастровый номер:	50:24:0080124-48			
1. Правильность (ошибочность):	Объект недвижимости (земельный участок) не зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Московской области, Фроловский район, с/пос. д. Сенино, кадастровый номер 50:24:0080124-48			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сведения о государственной регистрации права: 20.03.2017			
3. Дата окончания срока:	3.1. Срок окончания срока: 02.03.2017			
4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	4.1. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости: 20.03.2017			
4.1.1. Вид:	Земельный участок, Московская область, Фроловский район, с/пос. д. Сенино, кадастровый номер 50:24:0080124-48			
4.1.1.1. Вид обременения (ипотека):	20.03.2017			
4.1.1.2. Вид обременения (аренда):	20.03.2017			
4.1.1.3. Вид обременения (заклад):	20.03.2017			
4.1.1.4. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.5. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.6. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.7. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.8. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.9. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.10. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.11. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.12. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.13. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.14. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.15. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.16. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.17. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.18. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.19. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			
4.1.1.20. Вид обременения (иное обременение):	20.03.2017			





Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

17. Изданным и действующим в настоящее время Указом от 20.06.2017 № 1436-УК Московской области от 20.06.2017 № 1436-УК Московской области «О внесении изменений в Закон Московской области от 22.11.2016 № 1438-ОД Московской области «О внесении изменений в Закон Московской области от 22.11.2016 № 1438-ОД Московской области» от 22.11.2016 № 1438-ОД Московской области	
а) Сведения об объекте: вид объекта, вид объекта недвижимости для государственного и муниципального кадастров	земельный участок
б) Сведения об объектах: вид объектов, вид объектов недвижимости для государственного и муниципального кадастров	земельный участок
Исполнитель: ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ»	
Подпись: Е. В.	



УПРАВЛЕНИЕ «СВЯЯ ЗЕМЛЯ» ГОСУДАРСТВЕННОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА «СВЯЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ» МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Уполномоченный орган государственной власти Московской области

Формат 1

Выдача из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках прав на объект недвижимости в Единой государственной реестровой информационной системе недвижимости Московской области

Выданы сведения об объекте недвижимости и характеристиках прав на объект недвижимости

Объект недвижимости:	
Лист №: 04-05/2017	Книга: 04-05/2017
Кадастровый номер: 50:04/008011:041	
Дата государственного кадастрового учета: 13.11.2016	Дата государственного кадастрового учета: 13.11.2016
Вид объекта недвижимости: земельный участок	Вид объекта недвижимости: земельный участок
Адрес: Московская область, р-н Орехово-Тутунов, Собольское сельское поселение, с/пос. А. А. Ситникова	Адрес: Московская область, р-н Орехово-Тутунов, Собольское сельское поселение, с/пос. А. А. Ситникова
Площадь: 1,4704 кв. м	Площадь: 1,4704 кв. м
Категория земель: 0304004000	Категория земель: 0304004000
Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ»	Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ»
Вид права: собственность	Вид права: собственность
Исполнитель:	Исполнитель: ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ»

Исполнитель: ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ»

Подпись: Е. В.







Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Сведения о документе в Едином государственном реестре недвижимости: Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» от 22.11.2016 №103/01/001/01/001/01</p> <p>Правом деления владеет управляющая Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» и с разрешения Государственного кадастрового агентства «Своя земля - рентный», зарегистрированного Федеральной службой государственной статистики от 22.04.2016,</p> <p>Фондом и собственниками в порядке деления владеет управляющая Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 03.01.2019 №103/01/001/01/001/01</p>	
<p>3. Сведения о наличии раздела объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p>	<p>да/нет/в процессе</p>
<p>4. Сведения об адресном режиме государственной регистрации права для земельных участков в спор: земельный участок, кадастровый номер:</p>	<p>да/нет/в процессе</p>
<p>№ документа: 001/001/001/001/001/001</p>	<p>Инициалы: Е.Б.</p>



Листок 5

Сведения о кадастровом номере и документе государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в документе

<p>Земельный участок</p>				
Дата №	Кладовый №	Документ реестра №	Инициалы	Инициалы собственника
20.05.2017				
Кадастровый номер:		50:04:0090211:040		
<p>План (чертеж, кадастровый план) участка</p>				
				
Инициалы:	Инициалы собственника:			
Инициалы: Е.Б.	Инициалы собственника:			



Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабель»

ТРАВМАТИЧЕСКИЕ ВОЗРАСТНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПЕРИОДИЧНОСТИ НЕПРИНУДИТЕЛЬНОГО СТАВКИ НА ЗАПИСИ (В РАМКАХ) ОБЩИНСКОГО ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА ИЛИ ОБЩИНСКОГО ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА

Лист 1

Издание от 01.05.2016 г. (с изменениями) в соответствии с изменениями законодательства Российской Федерации в области ипотеки и иных финансовых услуг, оказываемых банками, иными кредитными организациями и финансовыми организациями в области ипотеки и иных финансовых услуг, оказываемых банками, иными кредитными организациями и финансовыми организациями

Земельный участок		
Лист №	Листов Д	Листов в документах Д
№48/2017	1	1
Кадастровый номер: 50-24-0080000-11457		
Площадь земельного участка:	50,34 кв.м	
Площадь земельного участка по кадастру:	12,12 кв.м	
Иные сведения о земельном участке:	земельный участок	
Адрес:	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Сельскохозяйственный комплекс, совхоз "Александровский"	
Категория земель:	земельный участок	
Кадастровый статус, вид:	земельный участок	
Обременения земельного участка и сведений о зарегистрированных правах на земельный участок:	ипотека	
Виды ограничений и ограничений:	Абсолютная аренда земельного участка	
Сведения об объекте недвижимости:	Система об объекте недвижимости имеет статус "неактуальна"	
Юридические сведения:	ИНФОРМАЦИЯ	
Владельцы доли:	Информация не актуальна, так как Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентабель" Д.У. ООО "Уралинвест" является оператором депозитария и управляющей компанией в отношении указанного земельного участка, в соответствии с которыми вся информация по данному объекту недвижимости содержится в Едином государственном реестре недвижимости.	

Листов Д

ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ САХАЛЮТ

ТРАВМАТИЧЕСКИЕ ВОЗРАСТНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПЕРИОДИЧНОСТИ НЕПРИНУДИТЕЛЬНОГО СТАВКИ НА ЗАПИСИ (В РАМКАХ) ОБЩИНСКОГО ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА ИЛИ ОБЩИНСКОГО ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА

Лист 2

Издание от 01.05.2016 г. (с изменениями) в соответствии с изменениями законодательства Российской Федерации в области ипотеки и иных финансовых услуг, оказываемых банками, иными кредитными организациями и финансовыми организациями

Земельный участок		
Лист №	Листов Д	Листов в документах Д
№48/2017	2	2
Кадастровый номер: 50-24-0080000-11457		
1. Вид, вид и вид государственной регистрации права:	Земельный участок, категория земель "земельный участок для размещения объектов складского назначения", вид разрешенного использования "для размещения объектов складского назначения"	
2. Вид, вид и вид государственной регистрации права:	Ипотека, вид ипотеки "ипотека на земельный участок", вид права "ипотека"	
3. Вид государственной регистрации права:	Земельный участок	
4. Сведения о правах в отношении объекта недвижимости:	<p>4.1.1. Вид:</p> <p>4.1.2. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.3. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.4. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.5. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.6. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.7. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.8. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.9. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.10. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.11. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.12. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.13. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.14. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.15. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.16. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.17. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.18. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.19. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1.20. Вид государственной регистрации права:</p>	

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>10. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>11. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>12. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>13. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>14. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>15. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>16. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>17. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>18. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>19. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p> <p>20. Земельный участок в Правильном доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2015 № 4138-0415611-15.</p>
<p>1. Сведения об объектах оценки, подлежащих оценке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и международными стандартами оценки.</p> <p>2. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе, если право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>ПОДПИСАТЕЛЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ</p>	<p></p> <p>Иванов С. В.</p>

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в натурном выражении права на объект недвижимости

(Объекты недвижимости являются земельными участками)

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Доля земельного участка Д <sub>1</sub>	Лист в реестре	Дата актуализации
5044/017				
Кадастровый номер:		50:11/004/017		
Или серия, номер кадастрового участка				
				
Масштаб 1: _____				
Участок расположен в _____				
ИНТЕРНЕТ-САЛОН «РИЭЛТИР»			Павлов Р. В.	



Лист 2

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ КАЧЕСТВА СЕРВИСА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЖЕЛТОУЧЕТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Согласно абзацу 4 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в натурном выражении права на объект недвижимости

(Согласно абзацу 4 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ)

(Объекты недвижимости являются земельными участками)

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Доля земельного участка Д <sub>1</sub>	Лист в реестре	Дата актуализации
5044/017				
Кадастровый номер:		50:11/004/017		
Или кадастровый номер				
Дата государственной регистрации	05.11.2017			
Дата государственной регистрации права	16.11.2017			
Родовое наименование государственного земельного участка	земельный участок			
Адрес	Московская область, р.п. Ступино/Ступино, Соборное сельское поселение, м.п.п.п.п.п. д. Соболево			
Степень	38425 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	34179479			
Кадастровый номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:11/004/017			
Категория земель	земельный участок			
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного назначения			
Степень защиты от обременения	Сведения об обременении земельного участка "ипотека"			
Сособлагодетель	отсутствует			
Примечание к выписке	В выписке указаны сведения о: -внесенный в Единый государственный реестр недвижимости фонд "Своя земля - рента", Д.П. ООО "Управляющая компания "Технический отдел земельных участков" для оказания услуг по управлению земельными участками, входящими в состав имущества паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рента", расположенного по адресу: Московская область, Ступинский район, с/пос. Соболевское, м.п.п.п.п. д. Соболево			
ИНТЕРНЕТ-САЛОН «РИЭЛТИР»			Павлов Р. В.	











Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

УТВЕРЖАЮЩИЙ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТЧЕТА ОЦЕНЩИКА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И КВАРТИР, НАХОДЯЩИХСЯ ПО АДРЕСАМ, УКАЗАННЫМ В ЗАЯВЛЕНИИ

Рисунок 1

Выявлены ли факторы государственного регулирования рыночной стоимости объектов недвижимости и характерные факторы, влияющие на объект недвижимости

Сведения об объектах недвижимости: характеристика объектов недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеются следующие сведения:

№ п/п	Регистр №	Дата регистрации	Вид права	Вид объекта	Вид объекта недвижимости
1	50:08/001/2017	20.06.2017	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер: 50:08/001/2017					
Идентификационный номер: 50:08/001/2017					
Дата кадастрового учета: 20.06.2017					
Дата государственной регистрации: 20.06.2017					
Вид государственной регистрации: Земельный участок					
Адрес: Московская область, р-н Сергиев-Посадский, Сельское поселение «Поселение городского типа Сергиев-Посад», с/пос. Сергиев-Посад					
Площадь: 2004 кв. м					
Классификация объектов недвижимости в соответствии с классификацией объектов недвижимости: Земельный участок					
Классификация объектов недвижимости в соответствии с классификацией объектов недвижимости: Земельный участок					
Вид государственной регистрации: Земельный участок					
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок					
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок					
Получатель выписки: Земельный участок					
Подпись: [Подпись]					

УТВЕРЖАЮЩИЙ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТЧЕТА ОЦЕНЩИКА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И КВАРТИР, НАХОДЯЩИХСЯ ПО АДРЕСАМ, УКАЗАННЫМ В ЗАЯВЛЕНИИ

Рисунок 2

Выявлены ли факторы государственного регулирования рыночной стоимости объектов недвижимости и характерные факторы, влияющие на объект недвижимости

Сведения об объектах недвижимости: характеристика объектов недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеются следующие сведения:

№ п/п	Регистр №	Дата регистрации	Вид права	Вид объекта	Вид объекта недвижимости
1	50:08/001/2017	20.06.2017	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер: 50:08/001/2017					
Идентификационный номер: 50:08/001/2017					
Дата кадастрового учета: 20.06.2017					
Дата государственной регистрации: 20.06.2017					
Вид государственной регистрации: Земельный участок					
Адрес: Московская область, р-н Сергиев-Посадский, Сельское поселение «Поселение городского типа Сергиев-Посад», с/пос. Сергиев-Посад					
Площадь: 2004 кв. м					
Классификация объектов недвижимости в соответствии с классификацией объектов недвижимости: Земельный участок					
Классификация объектов недвижимости в соответствии с классификацией объектов недвижимости: Земельный участок					
Вид государственной регистрации: Земельный участок					
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок					
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок					
Получатель выписки: Земельный участок					
Подпись: [Подпись]					



Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный»

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Московской области от 07.10.2021 г. об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Выдана №	Решение №	Возраст участка (лет)	Дата решения	Решен по делу №
26.01.2007				
Кадстровый номер	50/10/0080113/001			

Наименование объекта недвижимости: Земельный участок



Площадь: 11,00 кв. м

Площадь обременения: 11,00 кв. м

ИНН/ОГРН (ИНН/ОГРН): 50/070/001/001/001/001

Выписка № 1



Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Московской области от 07.10.2021 г. об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Выдана №	Решение №	Возраст участка (лет)	Дата решения	Решен по делу №
26.01.2007				
Кадстровый номер	50/10/0080113/001			

Коды кадастровых объектов	50/10/0080113
Дата присвоения кадастрового номера	06.12.2004
Специальный государственный кадастровый номер	50/08/001/001/001
Адрес	Московская область, район Пушкино, Пушкино, Пятницкое сельское поселение, ул. Пятницкая д. 10/1
Площадь	11,00 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	7500 руб.
Кадастровый номер помещений и частей помещений в здании, расположенных на земельном участке	отсутствует
Виды залога	Земельный участок не обременен
Виды ограничений пользования	Земельный участок не обременен
Стороны сделки	Сделка об объекте недвижимости не совершена
Обременения	отсутствует
Единица измерения	Виды объектов недвижимости: Земельный участок, кадастровый номер: 50/10/0080113/001, дата: 07.10.2021 г.

ИНН/ОГРН (ИНН/ОГРН): 50/070/001/001/001/001

Выписка № 1





Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Уполномоченный в области кадастрового дела в Республике Беларусь  
 Государственный центр кадастрового дела  
 Минский районный филиал  
 Адрес: г. Минск, ул. Дзержинского, д. 101  
 Контактный телефон: +375 29 663 00 00

№ 100/02/21/7  
 07.10.2021 г.

Составить и представить отчет об оценке рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности, в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 11.02.2015 № 113/03-З «О государственном кадастре недвижимости».

Объекты оценки: 11 земельных участков (кадастровые номера, адреса, площади).

Цель оценки: для целей государственного управления имуществом.

Методы оценки: сравнительный, доходный, затратный.

Исполнитель:  **Минский районный филиал**

Выявление объектов государственного имущества, подлежащих государственному кадастровому учету в государственном кадастре недвижимости.

План кадастрового участка № 100/02/21/7

Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Площадь участка, кв. м	Площадь участка, кв. м	Площадь участка, кв. м
100/02/21/7				
Кадастровый номер	00-01-000010-000			

План участка, кадастровый номер: 100/02/21/7



Исполнитель:  **Минский районный филиал**







Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Листок 5

Назначение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и кадастровый номер земельного участка, подлежащего кадастровому учёту

<b>Кадастровый участок</b>				
Лист №	Листок №	Выдел земельного участка №	Единственный	Выдел земельного участка
30.01.001	1	1/001/001/001/001		
Кадастровый номер			50:04:0080111:16	
				
				
<b>Информация об оценщике:</b> ФИО: ПИЧУПОВА И.А. И.А. Подпись: И.А. Пичупова Место работы: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ» Адрес: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, стр. 1				

Листок 1

Назначение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и кадастровый номер земельного участка, подлежащего кадастровому учёту

<b>Кадастровый участок</b>				
Лист №	Листок №	Выдел земельного участка №	Единственный	Выдел земельного участка
30.05.001	1	1/001/001/001/001		
Кадастровый номер			50:04:0080111:12	
<b>Информация об объекте недвижимости:</b> Кадастровый номер: 50:04:0080111 Дата кадастрового учёта: 31.10.2008 Адрес: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, стр. 1 Площадь: 12000 кв. м Категория земель: 01-02-001-001 Вид разрешённого использования: для размещения объектов складского назначения Вид собственности: государственная				
<b>Информация об оценщике:</b> ФИО: ПИЧУПОВА И.А. И.А. Подпись: И.А. Пичупова Место работы: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ» Адрес: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 14, стр. 1				

Лист 1

№ п/п	№	Решения №	Дата принятия решения №	Имя заявителя	Формулировка задания
1	1	1	1	1	1

№ п/п	№	Решения №	Дата принятия решения №	Имя заявителя	Формулировка задания
1	1	1	1	1	1

1.1	1	1	1	1	1
1.2	1	1	1	1	1
1.3	1	1	1	1	1

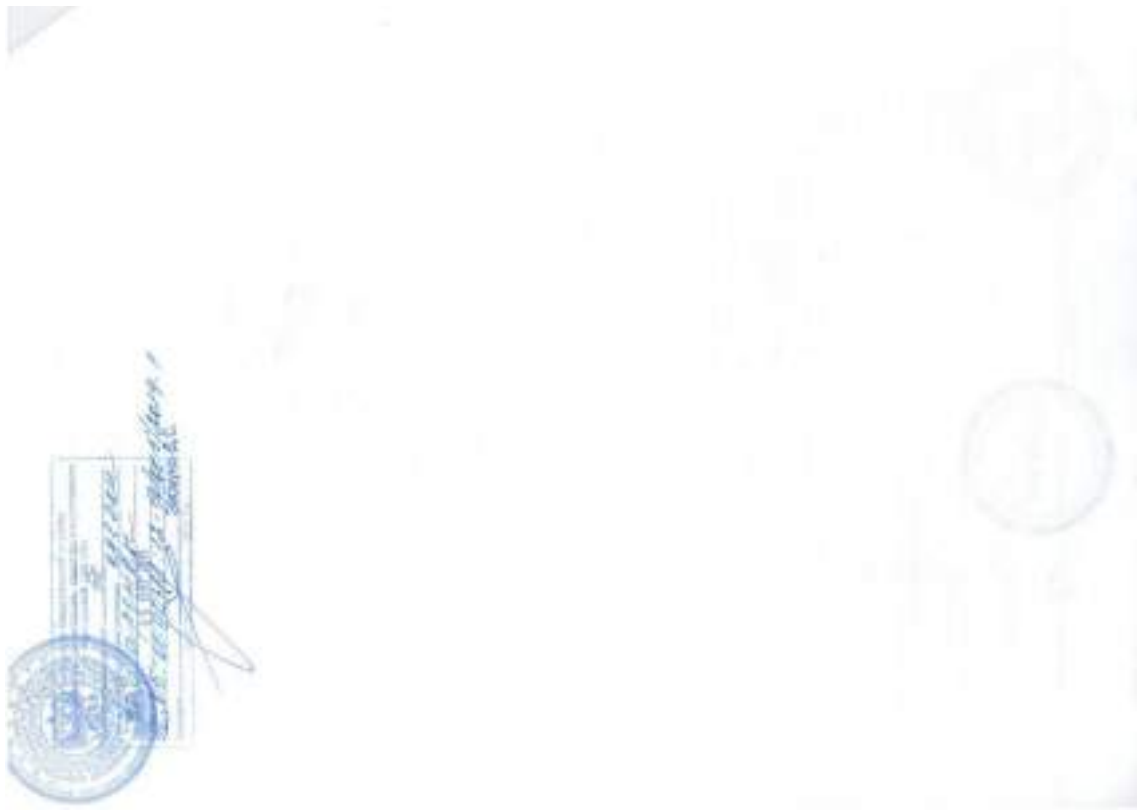








Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1  
к Договору аренды земельных участков  
№ СР-РЭС-ДА/18 от «10» марта 2018 г.

**СПИСОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РЭС-ДА/18 от «10» марта 2018 г. передан в аренду следующие земельные участки (далее - «Участки»):

II (Десять) земельных участков, расположенных в Сергиево-Полодском районе Московской области:

№	Кадастровый номер земельного участка	РФН	Адрес	Площадь
1.	50:05:0080:01:12	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Сельское, северозападная часть кадастрового участка 50:05:0080:01:18	570,587
2.	50:05:0080:01:14	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Сельское, северозападная часть кадастрового участка 50:05:0080:01:17	478,238
3.	50:05:0090:02:02	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д.Иваново, северная часть кадастрового участка 50:05:0090:02:03	883,04
4.	50:05:0090:02:15	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Сельское, восточная часть кадастрового участка 50:05:0090:02:17	11,8522
5.	50:05:0090:02:16	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д.Павлово, западная часть кадастрового участка 50:05:0090:02:17	307,038
6.	50:05:0020:01:45	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Печенкино, в районе д.Турбовское, центральная часть кадастрового участка 50:05:0020:01:47	788,548
7.	50:05:0020:01:48	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Шайкино, в р-не д.Устье, северозападная часть кадастрового участка 50:05:0020:01:50	1362,06
8.	50:05:0020:01:14	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/п. Шайкино, в районе д.Константиново, южная часть кадастрового участка 50:05:0020:01:15	253,004



№	Кадастровый номер земельного участка	ФНП	Адрес	Площадь
4	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
5	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413

<p><b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОТРУДНИЧЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор:  <b>A.S. Shcherba</b></p> 	<p><b>Арендатор:</b> Общество с ограниченной ответственностью «РусМилк»</p> <p>Генеральный директор:  <b>O.M. Gerasimov</b></p> 
---	--

Страница 6 из 8

Акты оценки земель сельскохозяйственных участков от «01» апреля 2018 г.

в/д № 443/21 от 07.10.2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОТРУДНИЧЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0114033333, ОГРН 7703071259, ИНН 7703071259), адрес (место нахождения) расположен адресу: Республика Беларусь, 210305, город Мозырь, улица Фрунзе 125а, этаж 2, квартира 2, является арендатором и арендодателем земельных участков, кадастровые номера которых указаны в таблице № 1 от 01 апреля 2018 года № 21-036-1/03971, административной областью Минской области, в составе Платного земельного участка № 107413 кадастрового квартала 50:08:0060401, площадью 107413 кв. м, кадастровый номер 50:08:0060401, расположенного в составе кадастрового квартала, в д.Славское 1-го сельсовета Сурганского района Минской области. Земельный участок, кадастровый номер 50:08:0060401, площадью 107413 кв. м, кадастровый номер 50:08:0060401, расположенный в составе кадастрового квартала, в д.Славское 1-го сельсовета Сурганского района Минской области.

Общество с ограниченной ответственностью «РусМилк» (ИНН 50/0114033333, ОГРН 7703071259, ИНН 7703071259), адрес (место нахождения) расположен адресу: Республика Беларусь, 210305, город Мозырь, улица Фрунзе 125а, этаж 2, квартира 2, является арендатором и арендодателем земельных участков, кадастровые номера которых указаны в таблице № 1 от 01 апреля 2018 года № 21-036-1/03971, административной областью Минской области, в составе Платного земельного участка № 107413 кадастрового квартала 50:08:0060401, площадью 107413 кв. м, кадастровый номер 50:08:0060401, расположенного в составе кадастрового квартала, в д.Славское 1-го сельсовета Сурганского района Минской области.

1. По состоянию 01 апреля 2018 года земельный участок № СР-ФУС-Д-0113 от «01» апреля 2018 г. Арендодатель вправе, в д.Славское 1-го сельсовета Сурганского района Минской области, площадью 107413 кв. м, кадастровый номер 50:08:0060401, расположенный в составе кадастрового квартала, в д.Славское 1-го сельсовета Сурганского района Минской области.

№	Кадастровый номер земельного участка	ФНП	Адрес	Площадь
1	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
2	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
3	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
4	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
5	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
6	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
7	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
8	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
9	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
10	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413
11	50:08:0060401	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства»	Минская область, Сурганский район, д.Славское, 1-й сельсовет, часть кадастрового квартала 50:08:0060401	107413











Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Акт ареста/зачета земельных участков и Договора аренды земельных участков № СР-РФУС-ДА/19 от 07.10.2021 года

г. Москва

с 07.10.2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.Т. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации 26.06.2018 г. № 50/01-2018/003/2018, ОГРН 1187746066676, ИНН 7705271534, КПП 771811006, адрес (место нахождения) постоянного исполнительного органа 109001, город Москва, улица Фрунзенская, дом 30, строение 2, нежилое здание на кадастровом участке по адресу: инвестиционный фонд, нежилая нежилая недвижимость и государственные объекты недвижимости по адресу: инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», зарегистрирована ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре № 1433-01/18/151), именуемому в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ларисы Владимировны Александровой, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛПРОС», именуемому в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Лобова Вячеслава, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РФУС-ДА/19 от 07.10.2021 года, Арбитражный арбитраж в Арбитраже аренды следующие земельные участки (далее - «Участки»):

Table with 5 columns: №, Объект права, Адрес объекта, Категория земель, Площадь, кв.м. It lists 11 land parcels with their respective addresses and categories.

2. Стороны Устава совместно с решением Директора, Советской и Арбитража по поручению Устава на основании:

3. Акта от 07.10.2021 года № 443/21 от 07.10.2021 года, и на основании Устава заключили:

4. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

5. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

6. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

7. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

8. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

9. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

10. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

11. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

12. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

13. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

14. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

15. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

16. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

17. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

18. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

19. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

20. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

21. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

22. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

23. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

24. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

25. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

26. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

27. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

28. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

29. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

30. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

31. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

32. Акт аренды и зачета (далее - Акт) в отношении земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего Акта, с 07.10.2021 года.

Договор № СР-РФУС-ДА/19  
аренды земельных участков

г. Москва

с 07.10.2021 года

г. Москва

с 07.10.2021 года





Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

46. Итого, если в результате проверки прихода (подписанной копией) участника Арбитраж не Уведомлен, то Арбитраж будет признан арбитражной копией. Однако арбитраж является копией только в том случае, если он подписан участником Арбитража. В случае подписания Арбитража копией, сделка в Арбитраже должна быть признана действительной, если участник Арбитража не уведомлен о ее действительности. В противном случае сделка является недействительной.

47. Если участник Арбитража не уведомлен о ее действительности, то сделка является недействительной.

48. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

49. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

50. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

51. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

52. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

53. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

54. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

55. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

56. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

57. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

58. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

59. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

60. Если участник Арбитража уведомлен о ее действительности, то сделка является действительной.

11. Подписанная копия

12. Подпись и печать участника

13. Подпись и печать участника

14. Подпись и печать участника

15. Подпись и печать участника

16. Подпись и печать участника

17. Подпись и печать участника

18. Подпись и печать участника

19. Подпись и печать участника

20. Подпись и печать участника

21. Подпись и печать участника

22. Подпись и печать участника

23. Подпись и печать участника

24. Подпись и печать участника

25. Подпись и печать участника

26. Подпись и печать участника

27. Подпись и печать участника

28. Подпись и печать участника

29. Подпись и печать участника

30. Подпись и печать участника

31. Подпись и печать участника

32. Подпись и печать участника

33. Подпись и печать участника

34. Подпись и печать участника

35. Подпись и печать участника

36. Подпись и печать участника

37. Подпись и печать участника

38. Подпись и печать участника

39. Подпись и печать участника

40. Подпись и печать участника

41. Подпись и печать участника

42. Подпись и печать участника

43. Подпись и печать участника

44. Подпись и печать участника

45. Подпись и печать участника

46. Подпись и печать участника

47. Подпись и печать участника

48. Подпись и печать участника

49. Подпись и печать участника

50. Подпись и печать участника

51. Подпись и печать участника

52. Подпись и печать участника

53. Подпись и печать участника

54. Подпись и печать участника

55. Подпись и печать участника

56. Подпись и печать участника

57. Подпись и печать участника

58. Подпись и печать участника

59. Подпись и печать участника

60. Подпись и печать участника

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-МАР-ДА/17 от 2017 г. (далее - в аренду) подлежит следующим земельным участкам (далее - участки):

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

Кадастровый номер земельного участка	Территория	Карт	Площадь
1	2	3	4
50:08:0080401:017	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер участка - 50:08:0080401:017	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п с/п «Чертаново», кадастровый номер земельного участка - 50:08:0080401:017	1 201,231
50:08:0080401:018	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер участка - 50:08:0080401:018	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п с/п «Чертаново», кадастровый номер земельного участка - 50:08:0080401:018	81,851
50:08:0080401:019	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер участка - 50:08:0080401:019	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п с/п «Чертаново», кадастровый номер земельного участка - 50:08:0080401:019	11,688
50:08:0080401:020	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер участка - 50:08:0080401:020	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п с/п «Чертаново», кадастровый номер земельного участка - 50:08:0080401:020	88,281
50:08:0080401:021	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер участка - 50:08:0080401:021	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п с/п «Чертаново», кадастровый номер земельного участка - 50:08:0080401:021	34,332
50:08:0080401:022	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер участка - 50:08:0080401:022	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п с/п «Чертаново», кадастровый номер земельного участка - 50:08:0080401:022	1 238,888
50:08:0080401:023	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер участка - 50:08:0080401:023	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п с/п «Чертаново», кадастровый номер земельного участка - 50:08:0080401:023	307,171





Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный»

Категория земель (целевое назначение)	№№	Адрес	Стоимость
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:08:0080114	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080114	980 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:08:0080115	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080115	80 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	50:08:0080116	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080116	270 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	50:08:0080117	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080117	110 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	50:08:0080118	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080118	1 000 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	50:08:0080119	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080119	1 000 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	50:08:0080120	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080120	100 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	50:08:0080121	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080121	90 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	50:08:0080122	Молодцовский район, Суровское сельское поселение, с/пос. Мельничное, кадастровый № 50:08:0080122	900 000

Страница 9 из 9

<b>Администратор</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТАБЕЛЬНЫЙ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентабельный» Генеральный директор	<b>Аудитор</b> Общество с ограниченной ответственностью «МАРШРУТ» Генеральный директор
 Д.А. Лутынский	 О.В. Головинский
	

Страница 10 из 10



















Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

С. Неделе, поступившие от имени истца/истцов. Сторона с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖИТЕЛЬСТВО УСТАНОВИТЬ» обязана вернуть, если таковые поступления являются более не требуют для целей обработки персональных данных и/или иных персональных данных в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления Указанной информации.

10.7. Бюджетный фонд Субъекта персональных данных (при наличии);  
 10.8. Арендатор земельного участка Субъекта персональных данных (при наличии);  
 10.9. Иные лица, в отношении которых действует норма статьи 10 Федерального закона от 07.02.2017 № 13-ФЗ «О персональных данных».

**11. Рентный платеж**

11.1. Все рентные платежи и иные платежи, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора по состоянию на дату подписания настоящего Договора, подлежат оплате в полном объеме.

11.2. Все рентные платежи и иные платежи, которые могут возникнуть между Сторонами, подлежат оплате в полном объеме в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления Указанной информации.

**12. Заключительные положения**

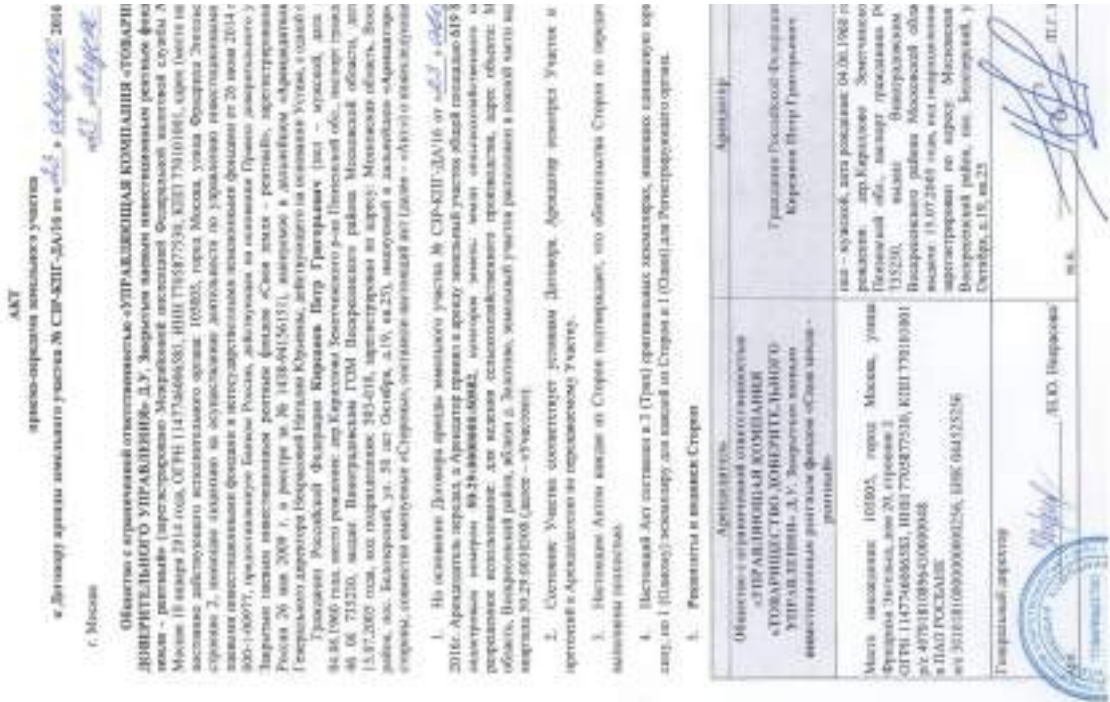
12.1. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются неотъемлемой частью.  
 12.2. Любые претензии и заявления в отношении Договора являются действительными, если в них не указана конкретная форма и адрес получателя, а также адрес электронной почты, по которому необходимо направить копию документа в отношении Договора.  
 12.3. Арбитраж по всем спорам, связанным с исполнением настоящего Договора, третейский суд без исключений согласен Арбитраж.  
 12.4. Арбитраж не вправе отказать в приеме заявления в арбитражный суд, если заявитель не представил доказательства в обоснование своей претензии к ответчику.  
 12.5. Арбитраж не вправе отказать в приеме заявления в арбитражный суд, если заявитель не представил доказательства в обоснование своей претензии к ответчику.  
 12.6. Арбитраж не вправе отказать в приеме заявления в арбитражный суд, если заявитель не представил доказательства в обоснование своей претензии к ответчику.  
 12.7. Настоящий Договор регулируется в полном объеме и соответствии с законодательством Российской Федерации.  
 12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 1 (Один) экземпляре, по одному экземпляру которого хранится у каждой из Сторон в 1 (Один) экземпляре.  
 К Договору прилагаются:

• два оригинала-подписи Удостоверения.

Арбитраж	Арбитраж	Арбитраж
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖИТЕЛЬСТВО УСТАНОВИТЬ» ИНН 50/0101086 Д.Ю. Зарубин	Генеральный директор	Марианна Викторовна Гуреева
Москва, поселение Измайово, город Москва, улица Фрунзенская, дом 20, строение 2 ИНН 50/0101086 Д.Ю. Зарубин ОГРН 50/0101086000008	ИНН 50/0101086 Д.Ю. Зарубин ОГРН 50/0101086000008	ИНН 50/0101086 Д.Ю. Зарубин ОГРН 50/0101086000008
Генеральный директор	И.Ю. Исаев	И.Ю. Исаев

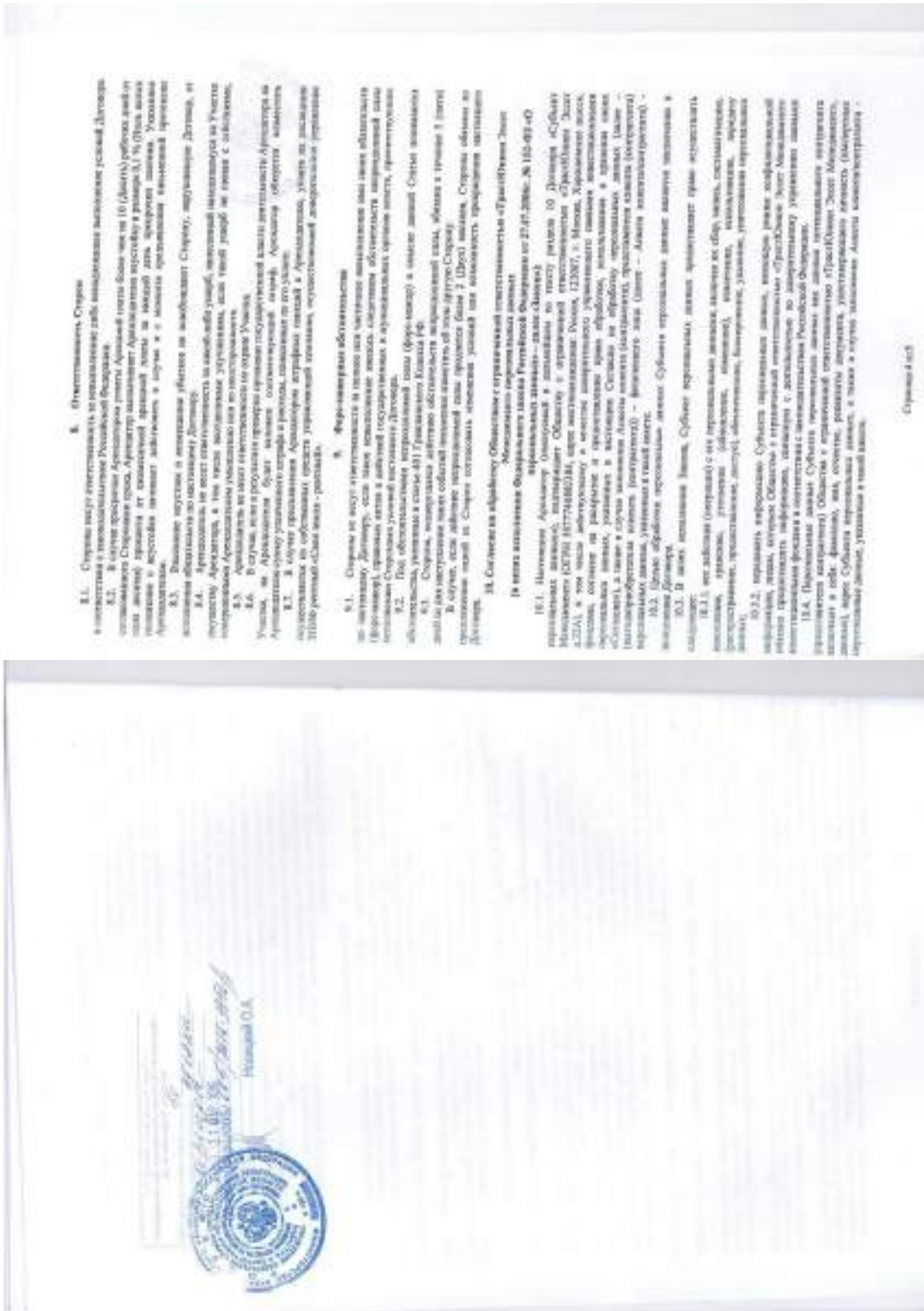
Арендатор: Исаев Игорь Иванович  
 Арендодатель: ООО «ИВ «ТД»  
 Генеральный директор: Исаев Игорь Иванович

Исаев Игорь Иванович  
 Генеральный директор  
 ООО «ИВ «ТД»





















Протокол №1 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВСУТ от «01» июля 2017 г.  
**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-ВСУТ от «01» июля 2017 г. передано в аренду поднадзор специальным земельным участкам (далее - «Участки») 34 (Восемьдесят четыре) земельных участка, расположенных в Рязанской, Владимирской, Протвино-Зуевской и Калужской районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Идентификационный номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок с кадастровым номером 50-08/001/2017/0033 и по территории которого заложена аренда в ПЗЗ и по территории которого заложена аренда в ПЗЗ и по территории которого заложена аренда в ПЗЗ и по территории которого заложена аренда в ПЗЗ	50-08/001/2017/0033	19 781,68
2	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок с кадастровым номером 50-08/001/2017/0017 и по территории которого заложена аренда в ПЗЗ и по территории которого заложена аренда в ПЗЗ	50-08/001/2017/0017	308 117
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Муниципальное учреждение государственного назначения, расположенное по кадастровому участку 50-08/001/2017/0033 и по территории которого заложена аренда в ПЗЗ и по территории которого заложена аренда в ПЗЗ	50-08/001/2017/0033	128 529
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский район, с/пос. поселение Зуевское, кадастровый участок расположенный в муниципальной части муниципального имущества	50-24/003/2014/05	400 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Протвино-Зуевский, Солнечногорское с/поселение, кадастровый участок	50-24/003/2014/05	128 878
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Протвино-Зуевский район, с/поселение с/пос. Протвино-Зуевское	50-24/003/2014/05	311 941
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Протвино-Зуевский район, с/поселение с/пос. Протвино-Зуевское	50-24/003/2014/05	71 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Протвино-Зуевский район, с/поселение с/пос. Протвино-Зуевское	50-24/003/2014/05	319 132

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
9	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселение д/р. Орехово	50:14:0080128:18	569 787
10	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок площадью примерно в 198 кв.м. расположен на территории Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Сибирский, д.Колосово, расположенного за пределами участка.	50:14:0080128:23	648 280
11	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Ситово	50:14:0080128:44	223 800
12	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Ситово	50:14:0080128:45	80 821
13	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, село д.Ситово	50:14:0080128:46	49 054
14	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, село д.Ситово	50:14:0080128:47	230 311
15	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, село д.Ситово	50:14:0080128:48	20 461
16	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселение д/р.Лыково	50:14:008012:10	87 820
17	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня д. Авиносовское	50:14:0080212:04	280 008
18	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Котельни	50:14:0080212:16	428 390
19	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, село д.Котельни	50:14:0080212:17	289 188
20	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Хуторки	50:14:0080212:194	25 498

Продолжение таблицы № 1

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Котельни	50:14:0080212:195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Котельни	50:14:0080212:196	20 798
23	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Котельни	50:14:0080212:197	21 632
24	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село-поселение д.Хуторки	50:14:0080212:198	477 887
25	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село-поселение д.Хуторки	50:14:0080212:199	118 716
26	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, село д.Котельни	50:14:0080212:20	276 644
27	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, село д.Лыково	50:14:0080212:200	348 828
28	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Сибирское сельское поселение, с/пос. д.Авиносовское	50:24:0080212:281	346 784
29	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселение д/р. Лыково	50:14:0080212:21	388 245
30	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Лыково	50:14:0080212:22	208 219
31	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселение д.Сибирский	50:14:0080212:12	228 269
32	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселение д. Котельни	50:14:0080212:18	98 171

Продолжение таблицы № 1







Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	проектируемые	участки, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское		
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 800 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080402:0085	639,438
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080402:2481	6,694,289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок выделен площадью в 1,96 гектара от территории в границах территории от проектируемых участков в 200 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская обл. Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0080402:36	833,237
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 230 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080402:48	347,951
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 200 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080221:3037	296,414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, выделен площадью в 170 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080221:3035	94,443
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080221:3941	781,328
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080221:3942	882,945

Таблица № 1-11

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 170 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080221:51	192,268
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 348 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080221:32	388,332
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 170 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080221:51	192,268
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 870 м. от населенного пункта от проектируемых участков, адрес проектируемых: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0080221:54	171,344
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 154 924 кв. м., адрес (межевание/подлежит) область: Ростовская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруцкая	50:54:0020181:188	734,984
Итого				32,788,828,54

<p>Архивариус</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «СТРАХОВАТЕЛЬСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Исполнительный директор</p> <p>И.А. Заруцкий</p>	<p>Администратор</p> <p>Акционерское общество «СВЯЯ ЗЕМЛЯ»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>И.И. Козлов</p>
---	---

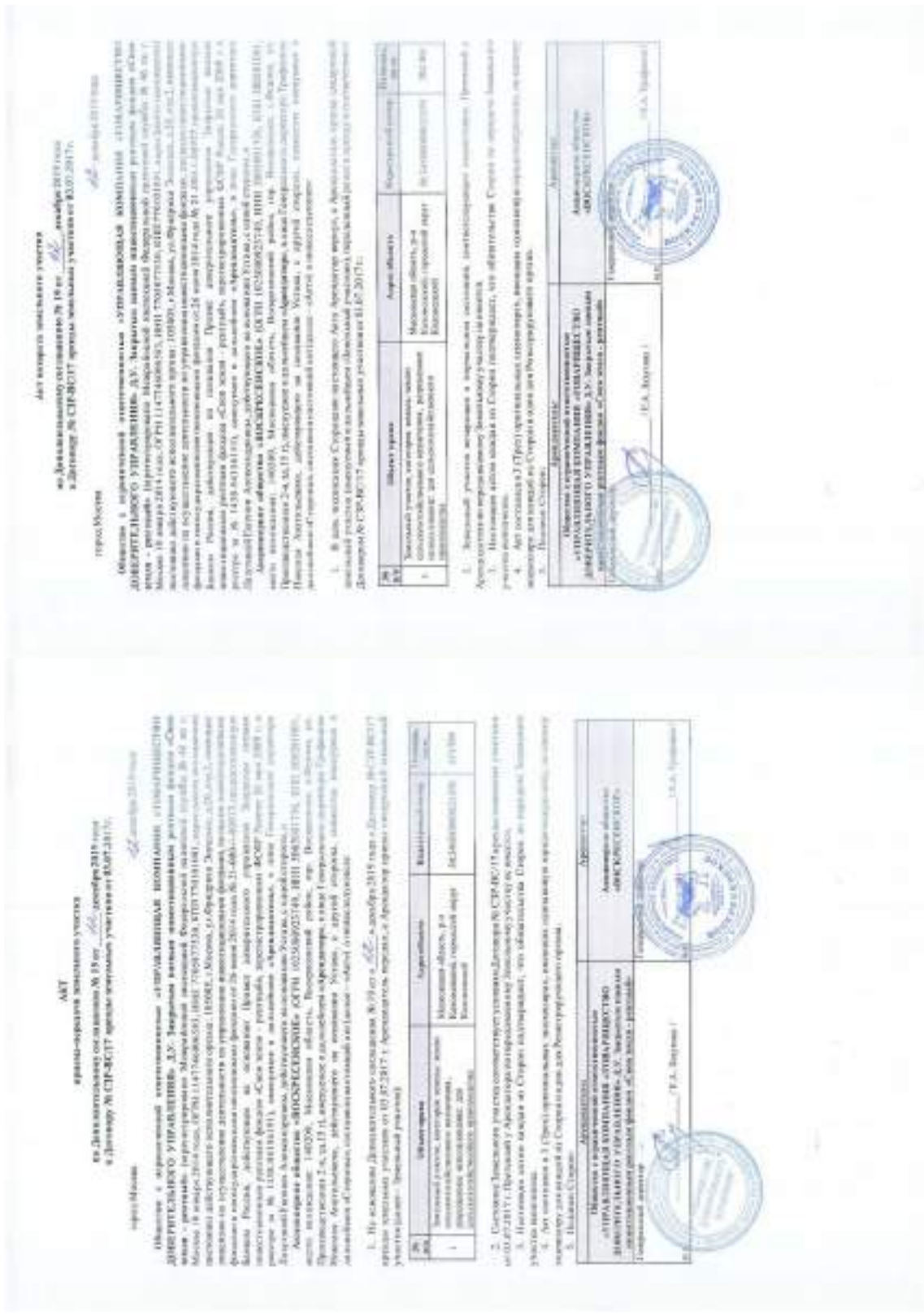




Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный»



















Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

А. Составить отчет (отчеты) об оценке рыночной стоимости земельных участков (земельных участков), находящихся в собственности Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» на 01.01.2021 года, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 137-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Б. Проверить:

А) Наличие кадастрового учета;

Б) Наличие документов, подтверждающих право собственности на земельные участки;

В) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Г) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Д) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Е) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Исполнитель:  **И.А. Журинов**

Место:  **И.А. Журинов**

Адрес:  **И.А. Журинов**

Телефон:  **И.А. Журинов**

Электронная почта:  **И.А. Журинов**

А. Составить отчет (отчеты) об оценке рыночной стоимости земельных участков (земельных участков), находящихся в собственности Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» на 01.01.2021 года, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 137-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Б. Проверить:

А) Наличие кадастрового учета;

Б) Наличие документов, подтверждающих право собственности на земельные участки;

В) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Г) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Д) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Е) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Исполнитель:  **И.А. Журинов**

Место:  **И.А. Журинов**

Адрес:  **И.А. Журинов**

Телефон:  **И.А. Журинов**

Электронная почта:  **И.А. Журинов**

№	Адрес участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.
1	Нижегородская область, Нижегородский район, с/пос. Борское, с/пос. Борское, ул. Советская, д. 100/1	для размещения объектов складского назначения	1000	100 000
2	Нижегородская область, Нижегородский район, с/пос. Борское, с/пос. Борское, ул. Советская, д. 100/2	для размещения объектов складского назначения	1000	100 000
3	Нижегородская область, Нижегородский район, с/пос. Борское, с/пос. Борское, ул. Советская, д. 100/3	для размещения объектов складского назначения	1000	100 000
4	Нижегородская область, Нижегородский район, с/пос. Борское, с/пос. Борское, ул. Советская, д. 100/4	для размещения объектов складского назначения	1000	100 000
5	Нижегородская область, Нижегородский район, с/пос. Борское, с/пос. Борское, ул. Советская, д. 100/5	для размещения объектов складского назначения	1000	100 000

А. Составить отчет (отчеты) об оценке рыночной стоимости земельных участков (земельных участков), находящихся в собственности Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» на 01.01.2021 года, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 137-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Б. Проверить:

А) Наличие кадастрового учета;

Б) Наличие документов, подтверждающих право собственности на земельные участки;

В) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Г) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Д) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Е) Наличие документов, подтверждающих принадлежность земельных участков к виду разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»;

Исполнитель:  **И.А. Журинов**

Место:  **И.А. Журинов**

Адрес:  **И.А. Журинов**

Телефон:  **И.А. Журинов**

Электронная почта:  **И.А. Журинов**

















**СЕРЕДЬ ЗАЕМНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельного участка № СФР-РЭС-ДА/18 от «03» марта 2018 года определено в аренду следующие категории земельных участков (далее - «Участки»):

в) (далее) земельные участки, расположенные в Сергиево-Полодновском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	РЭИ	Адрес	Площадь	Содержание ограничений в пользу третьих лиц - арендаторов права на образование
1	50:05:0080118:12	Земельный участок, который имеет статус государственного земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодновский муниципальный район, с/п. Сельское поселение сельское муниципальное образование 50:05:0080118	379 187	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2.111, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2021 от 09.06.2021. 2. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2.119, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2021 от 09.06.2021. 3. Ограничения права на земельный участок, предусмотренный статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2.79, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2021 от 09.06.2021.
2	50:05:0080111:4	Земельный участок, который имеет статус государственного земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодновский муниципальный район, с/п. Сельское поселение сельское муниципальное образование 50:05:0080111	478 259	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2.115, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2021 от 09.06.2021. 2. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2.119, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2021 от 09.06.2021.
3	50:05:008020:3	Земельный участок, который имеет статус государственного земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодновский муниципальный район, с/п. Сельское поселение сельское муниципальное образование 50:05:008020	99 194	
4	50:05:008021:4	Земельный участок, который имеет статус государственного земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полодновский муниципальный район, с/п. Сельское поселение сельское муниципальное образование 50:05:008021	307 336	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2.106, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2021 от 09.06.2021.

Страница 3 из 5

Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№	Категория (код) земельного участка	УНД	Адрес	Площадь	Специальное ограничение в использовании или ограничение права на обращение
1	2	3	4	5	6
		земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов»	городской округ Щербинки Московской области		1. Земельный участок на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080301:001, площадью 30,361 кв. м, кадастровый номер Московской области 50:05:0080301:001, кадастровый номер Московской области 50:05:0080301:001. 2. Земельный участок на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080301:002, площадью 30,361 кв. м, кадастровый номер Московской области 50:05:0080301:002, кадастровый номер Московской области 50:05:0080301:002.
6	50:05:0080301:004	земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Подольское, в районе д. Подольское, кадастровый номер 50:05:0080301:004	796 кв.м	1. Земельный участок на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080301:004, площадью 796 кв. м, кадастровый номер Московской области 50:05:0080301:004, кадастровый номер Московской области 50:05:0080301:004.
8	50:05:0250101:018	земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Подольское, в р-не д. Часовня, кадастровый номер 50:05:0250101:018	796 кв.м	1. Земельный участок на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0250101:018, площадью 796 кв. м, кадастровый номер Московской области 50:05:0250101:018, кадастровый номер Московской области 50:05:0250101:018. 2. Земельный участок на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0250101:019, площадью 796 кв. м, кадастровый номер Московской области 50:05:0250101:019, кадастровый номер Московской области 50:05:0250101:019. 3. Земельный участок на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0250101:020, площадью 796 кв. м, кадастровый номер Московской области 50:05:0250101:020, кадастровый номер Московской области 50:05:0250101:020.
7	50:05:0080301:011	земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Подольское, в районе д. Подольское, кадастровый номер 50:05:0080301:011	307 кв.м	1. Земельный участок на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080301:011, площадью 307 кв. м, кадастровый номер Московской области 50:05:0080301:011, кадастровый номер Московской области 50:05:0080301:011.

Страница 6 из 8

№	Категория (код) земельного участка	УНД	Адрес	Площадь	Специальное ограничение в использовании или ограничение права на обращение
1	2	3	4	5	6
1	50:05:0080301:003	земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Подольское, в районе д. Подольское, кадастровый номер 50:05:0080301:003	307 кв.м	

Земледелец		Арендатор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОБЕРЫХ ЛЮДЕЙ»		Общество с ограниченной ответственностью «РусМобил»	
Генеральный директор		Генеральный директор	
	Е.А. Лазарева		И.Е.М. Гусева

Страница 6 из 8





Заказчик: ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ»  
 Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Мещовское, д. 11  
 Контакт: +7 (495) 311-11-11  
 Дата: 07.10.2021 г.

Объекты: 11 земельных участков, расположенных в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения, принадлежащих на праве собственности ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ».

Цель: Оценка рыночной стоимости земельных участков для целей налогообложения.

Методы: Сравнительный метод, метод доходного подхода, метод затратного подхода.

Результаты: Рыночная стоимость земельных участков составляет 2 257 887 руб. 50 коп.

1. В связи с увеличением ставки налога на добавленную стоимость, Стороны условились и согласовали рассмотреть с апреля 2019 года единичные земельные участки в размере 2 257 887 руб. 50 коп. (два земельных участка в сумме рубль 88 копеек) с учетом НДС (20%) - 266,35 (двести шестьдесят шесть рубль 35 копеек).
2. Указанные условия Договора, не являются Сделанными, являются невыполненными в Стороны не исполнили не свои обязательства.
3. Стороны не имеют в виду в качестве цели договора Стороны и не имеют полагать, что договор является в форме, предусмотренном законодательством Российской Федерации при ее заключении (Рубежные) Рыболов на основе государственной власти и государственную регистрацию Стороны не исполнили не свои обязательства.
4. Стороны не исполнили не свои обязательства, являются невыполненными в Стороны не исполнили не свои обязательства.
5. Подписан Стороны.

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Мещовское, д. 11

И.О. Долженко

Подпись: Долженко И.О.

Должность: Исполнительный директор ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ»

Исходные данные	Действительность соглашения
Дата регистрации	30.11.2019
Имя регистрации	65-70/000/2019-1
Генеральный директор	Долженко И.О.













Акционерское общество «Своя земля - рентный»  
в форме «ЗАО» ФГУП «РАС» филиал «Земельный участок № 443/21»

от 07.10.2021 года

Полное и официальное наименование организации: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ» (ИНН 50/0800804, ОГРН 1045008004000)  
Юридический адрес: 506000, Республика Беларусь, Могилевская область, Могилевский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111  
Местонахождение объектов: Республика Беларусь, Могилевская область, Могилевский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111  
С/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111

Цели: Оценка рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Кадастровый номер земельного участка	ФГИС	Адрес	Владельцы	Возраст	Возраст
50010001101	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001102	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001103	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001104	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001105	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001106	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001107	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001108	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001109	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018
50010001110	Земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	Могилевская область, Сурожский район, с/пос. Г. Гомель, ул. Советская, д. 111	2018	2018



Отчёт № 443/21 от 07.10.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

