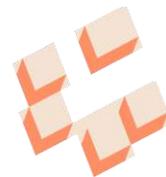


Формула успеха



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

ОТЧЕТ № 011/21

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 11.01.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 11.01.2021 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	9
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
6.1.	Допущения	14
6.2.	Ограничения и пределы применения полученного результата	15
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
7.1.	Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	17
7.2.	Международные стандарты.....	17
7.3.	Федеральные стандарты оценки	17
7.4.	Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	17
7.5.	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	17
7.6.	Используемая терминология	17
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.1.	Идентификация Объекта оценки	22
8.2.	Описание местоположения объекта оценки	23
8.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
8.4.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	27
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
9.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
9.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
9.3.	Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения	33
9.4.	Анализ оптового рынка земельных участков Московской области.....	35
9.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	42
9.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	44
9.7.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	46
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	50

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

11.1.	Рыночный (сравнительный) подход.....	54
11.2.	Доходный подход	55
11.3.	Затратный подход.....	57
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	58
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	68
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	69
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	70
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	71
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	71
3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	71
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	72
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	78
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	80

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/21 от 11.01.2021 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:52917	Не применялся	Не применялся	6 481 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:52918	Не применялся	Не применялся	7 741 000

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	50:29:0000000:52917	732 773	6 481 000
2	50:29:0000000:52918	875 285	7 741 000
Итого			14 222 000

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Берг Е. В.

Берг Е. В.

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

Давыдов А. В.

Давыдов А. В.

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

1.6. Вид ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 01/21 от 11.01.2021 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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» профессиональным оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	11.01.2021 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Без осмотра
Срок проведения работ	11.01.2021 г. – 11.01.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003025-1 от 07.02.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90272/19 от 3 февраля 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90270/19 от 03.02.2020 г., период страхования: с 04 февраля 2020 г. по 03 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

6.1. Допущения

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

7.2. **МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ**

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

7.3. **ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

7.6. **ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) 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.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

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

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

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

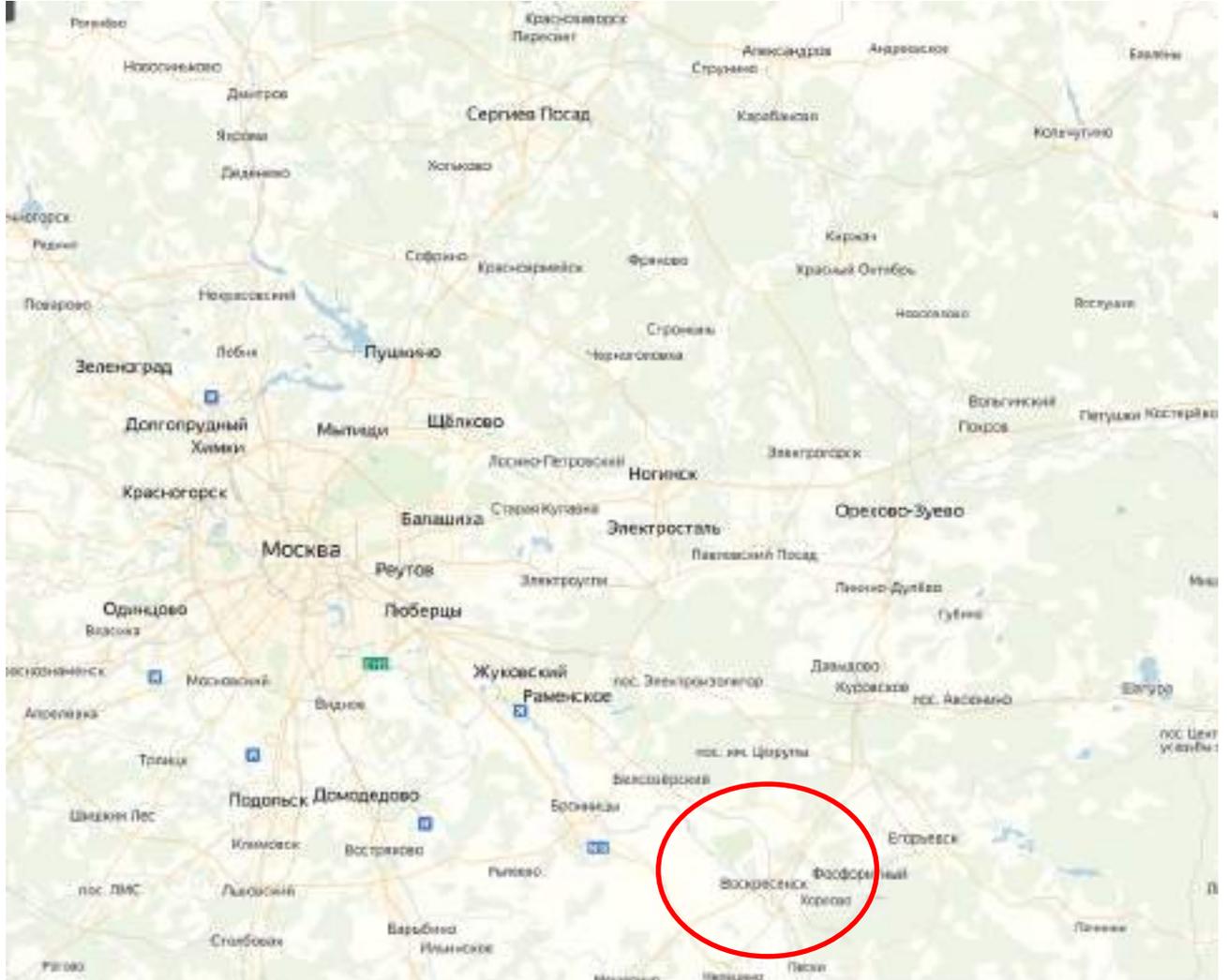
Источник: составлено Оценщиком

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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 1 (<https://yandex.ru/maps>)

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

Административный центр — город Воскресенск.

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

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

Район расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на западе и северо-западе с

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» Раменским районом, на северо-востоке с городским округом Ликино-Дулёво, на востоке с городским округом Егорьевск, на юге с Коломенским городским округом и на юге-западе с городским округом Ступино Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.

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

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

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

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

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

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

Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках²

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

² Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушино. 1993

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Содержание обменных оснований (Ca ²⁺ , Mg ²⁺), мг-экв/ 100 г почвы pH	10 – 13 5,0 – 6,2	15 – 16 5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55
* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)		

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Воскресенский район
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление, аренда
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

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

█

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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, 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

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, 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), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).³

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 для 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.

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

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России 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 запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным

3 Социально-экономическое положение России (январь-октябрь 2020 года) <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ga1Lo4xe/osn-10-2020.pdf>, <https://cbr.ru>, <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» минералам. 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), тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 прибыли, 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 с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения 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 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 прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого 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 556,0 млрд.долл. США на 03.01.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные 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 позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брэндов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

Нарастание общей международной напряженности и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной 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 снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы.

В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется начать уже в декабре 2020 года. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира.

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 объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России

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

	Январь-октябрь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (9 мес 2020 к 9 мес 2019)	48 605,8	-3,5
Инвестиции в основной капитал (9 мес 2020)	11920,6	-4,1
Индекс промышленного производства		-3,1
Продукция сельского хозяйства	5151,3	+1,8
Строительство (объем СМР в действующих ценах)	7303,4	-0,3
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн. кв.м.	55,0	-1,1
нежилых помещений		-0,5

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	Январь-октябрь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Грузооборот транспорта, млрд т-км	4447,9	-7,3
в том числе, железнодорожного транспорта	2100,4	-3,2
трубопроводного	2036,5	-9,3
Оборот розничной торговли	26902,0	-4,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	7140,1	-18,1
Оборот общественного питания	1078,4	-21,9
Внешнеторговый оборот (январь-сент 2020, млрд.долл.США)	408118	-16,8
в том числе: экспорт товаров	237809	-22,6
импорт товаров	170309	-7,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2020, руб.:		
номинальная	49398	+5,7
реальная (учитывает инфляцию)		+2,4
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-4,3
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
Инфляция по итогам ноября 2020 года (г/г)		+4,4

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-сентябрь 2020г., млрд. руб.	6972,9	-43,5
Доля убыточных организаций (январь-сентябрь 2020)	32,6 %	
Просроченная кредиторская задолженность на конец сентября 2020 г.	4 243,2 (7,1% от общей кред. задолж)	+10,0
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.11.2020 г., трлн. руб.	44,7	+15,8
Кредиты физическим лицам на 01.11.2020 г., трлн. руб.	19,4	+13,5
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-сент 2020г., млрд руб.		
- доходы	26554,2	-7,3
- расходы	28414,6	+15,3
Золотовалютные резервы на 27.11.2020	583,2	+7,6

Выводы и перспективы российской экономики

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

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,5%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

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. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырьё и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на [ключевые биржевые товары](#) для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. 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.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие 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.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажитажный рост цен в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую девальвацию рубля в течение последних нескольких лет, берут кредиты, оформляют ипотеку. Но такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности и неплатежеспособности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» отражается на её полезности, ценности и цене при купле-продаже. В экономической стратегии государства всё большее значение придаётся проблемам восстановления сельского хозяйства и развития собственного сельскохозяйственного назначения, сохранения российской деревни и крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

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

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

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

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.⁴

9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

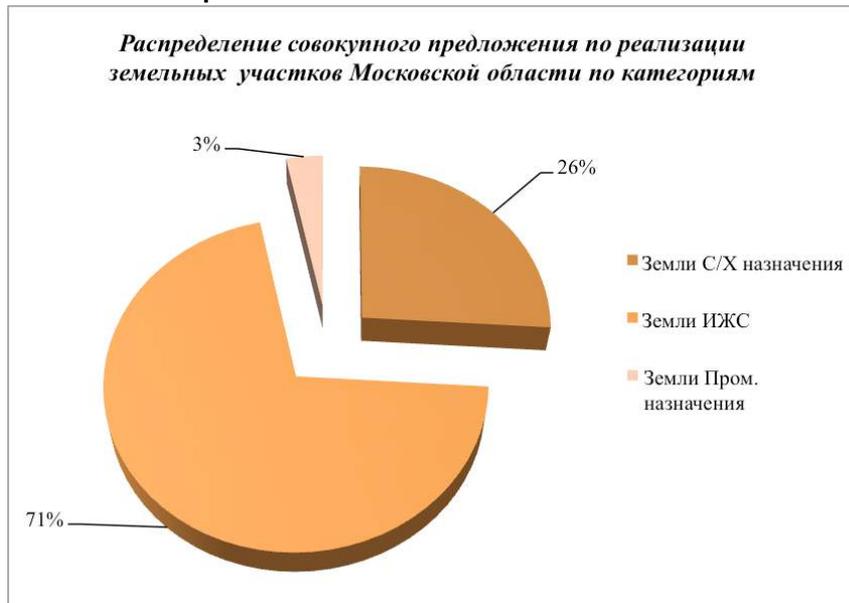
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁵

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%.

⁴ https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii
⁵ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

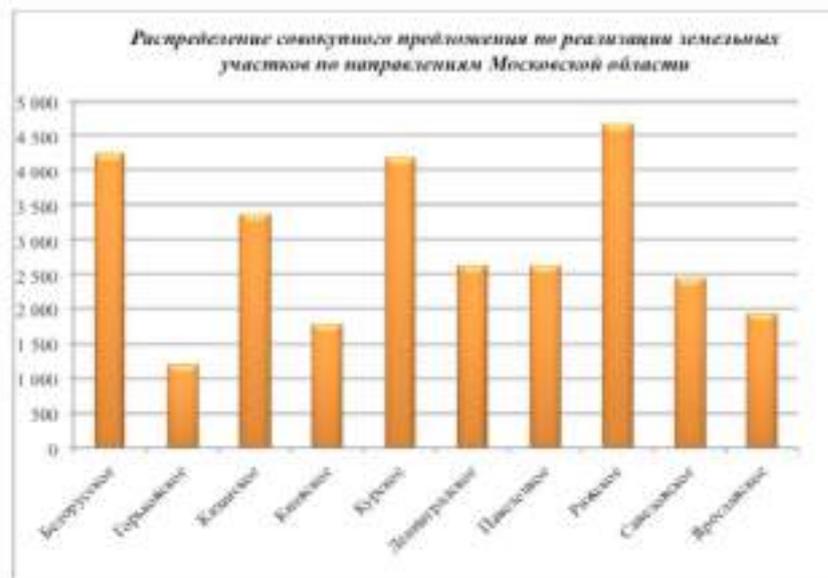
Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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	881 284	116 484	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 403 881	645 302	118 834
2	Горьковское	525 795	114 525	73 817	884 181	383 328	81 962	888 761	249 203	109 881
3	Житовское	480 664	120 084	48 125	405 487	119 840	23 818	505 806	143 818	108 808
4	Киевское	619 083	127 257	67 211	781 152	314 813	114 982	818 263	315 825	183 392
5	Курское	488 156	477 880	64 243	864 820	168 538	22 474	718 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	678 385	137 137	74 723	808 911	349 817	73 089	862 385	318 962	138 848
7	Владимирское	585 447	147 285	64 374	359 891	118 879	47 818	413 786	168 814	67 584
8	Рижское	772 843	425 888	68 562	1 162 333	441 648	82 886	816 316	328 134	67 123
9	Самойловское	645 281	168 627	64 582	808 288	288 772	68 781	588 896	168 148	88 283
10	Ярцевское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	78 834	642 288	198 834	38 848

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. 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	Безрассовое	зем	118 750	21 853	1 599	258 333	79 800	34 286	13 580	1 647	32 287
		зем	4 085 600	800 000	118 800	7 189 277	3 908 600	2 611 278	4 993 068	2 569 800	240 000
2	Гарьинское	зем	168 800	3 878	3 089	380 000	47 417	22 222	25 279	52 632	55 653
		зем	3 188 600	400 000	308 800	1 089 800	811 111	278 000	2 906 977	829 885	221 000
3	Кашинское	зем	82 508	3 208	1 787	79 167	38 800	5 594	131 378	10 891	38 435
		зем	892 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	588 800	350 000
4	Клинское	зем	233 333	2 608	3 333	327 273	108 000	25 758	330 000	43 308	140 000
		зем	1 688 857	836 184	333 333	2 488 762	1 000 000	781 333	1 794 812	788 800	288 889
5	Шурское	зем	133 333	18 438	8 272	383 333	7 917	7 000	12 983	18 734	2 400
		зем	1 327 273	750 000	188 800	2 489 100	730 000	77 093	1 851 892	708 333	188 908
6	Ленинградское	зем	121 940	12 414	1 835	16 000	25 800	13 800	25 463	11 000	4 983
		зем	1 388 873	642 714	107 167	4 089 800	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	357 143
7	Павловское	зем	74 333	8 008	4 431	108 718	9 508	8 798	118 000	21 123	8 100
		зем	875 800	530 000	438 800	880 000	738 000	138 000	1 367 321	1 189 333	280 000
8	Росовское	зем	162 500	31 853	2 682	377 978	5 098	7 000	160 217	80 503	17 678
		зем	3 217 500	2 250 000	338 800	17 856 920	3 877 688	594 184	2 457 068	1 307 420	142 857
9	Славянское	зем	121 429	1 538	1 189	364 286	28 333	28 800	388 000	81 798	25 926
		зем	973 831	1 828 071	198 800	3 335 533	1 404 600	222 222	1 489 278	694 881	290 000
10	Ядровское	зем	37 508	6 667	1 925	48 000	33 800	2 408	82 357	82 508	38 680
		зем	1 038 333	1 500 000	1 068 800	2 438 348	828 714	418 687	2 983 688	968 200	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;

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

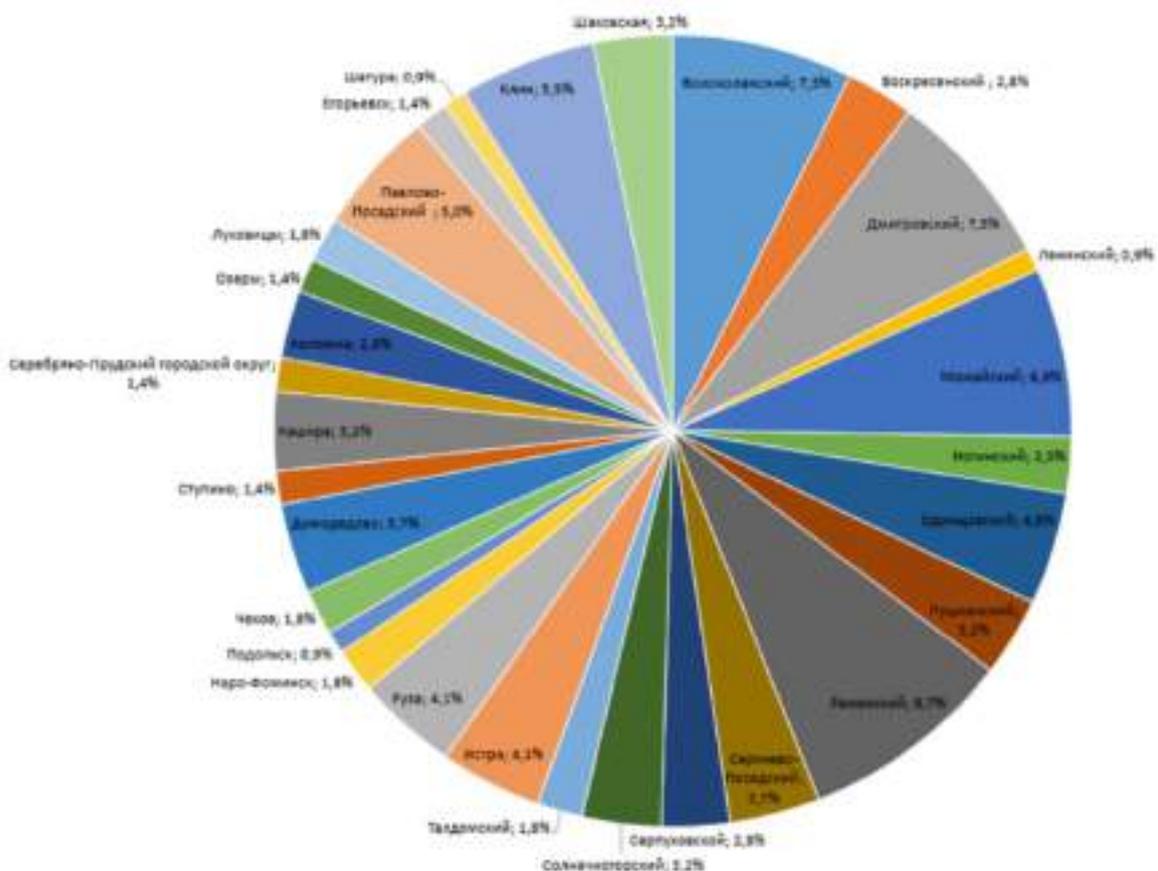
- свыше 90 км от МКАД.

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



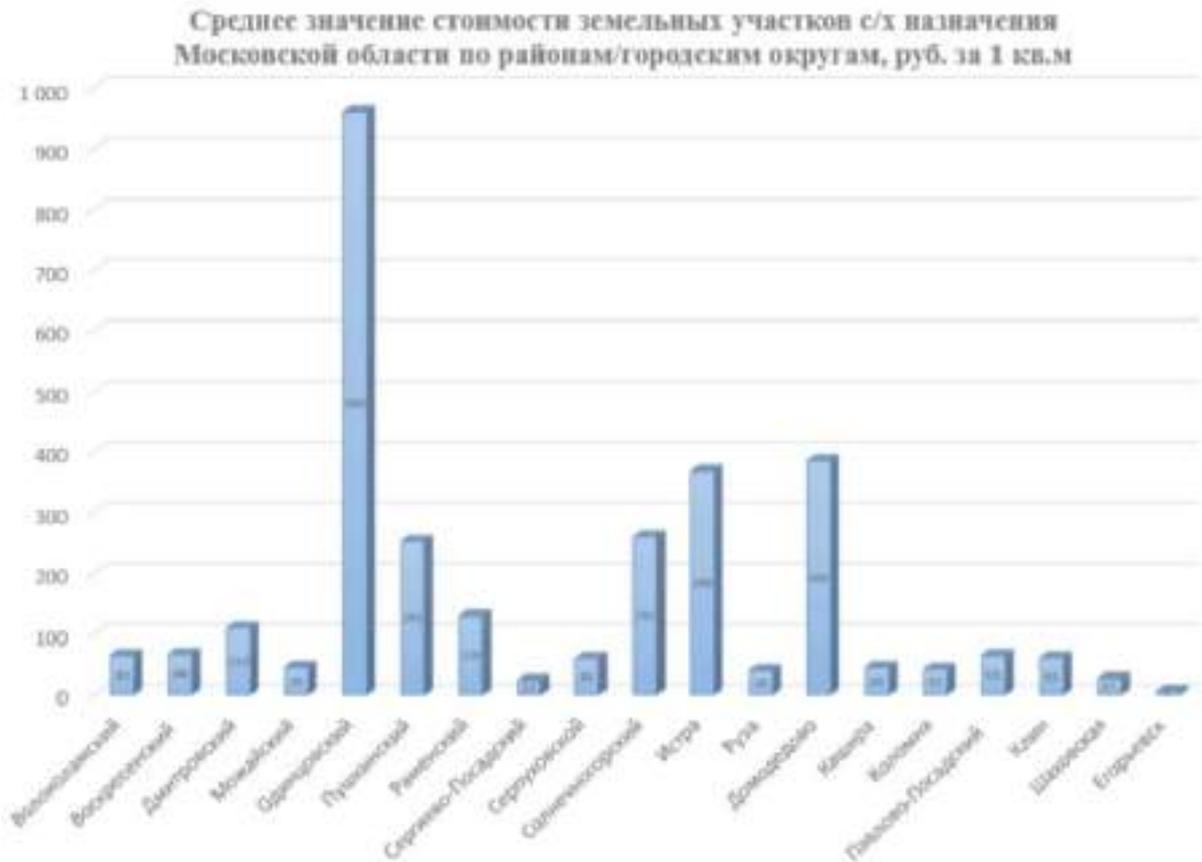
Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ 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.

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



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.⁶

⁶<https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

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

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

При определении справедливой стоимости 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, сот.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
1	МО, Воскресенский р-н, Чемодурово	86	Собственность	930	Не подключены	нет	5 914	https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHemodurovo_166823/	+7 (495) 926-08-75
2	МО, Воскресенский р-н, с. Фаустово	50	Собственность	350	Не подключены	нет	16 286	https://rosrealt.ru/voskresenskij-rajon-mo/uchastok/136165	89262271627
3	Московская область, Коломенский городской округ, с. Дарищи	100	Собственность	1180	Не подключены	нет	500	https://www.realty-mag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/72500789	+7 (925) 612-85-03
4	Московская область, Коломенский городской округ, д. Воловичи	110	Собственность	1700	Не подключены	нет	500	https://www.realty-mag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/94914860	+7 (925) 612-85-03
5	Московская область, Коломенский городской округ, д. Павлеево	110	Собственность	600	Не подключены	нет	500	https://www.realty-mag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/94914501	+7 (925) 612-85-03
6	Московской области, Коломенский район, д. Карасево	110	Собственность	2281	Не подключены	нет	950	https://www.realty-mag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/84769698	+7 (925) 612-85-03

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного

фонда «Своя земля - рентный»

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	16 286

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.

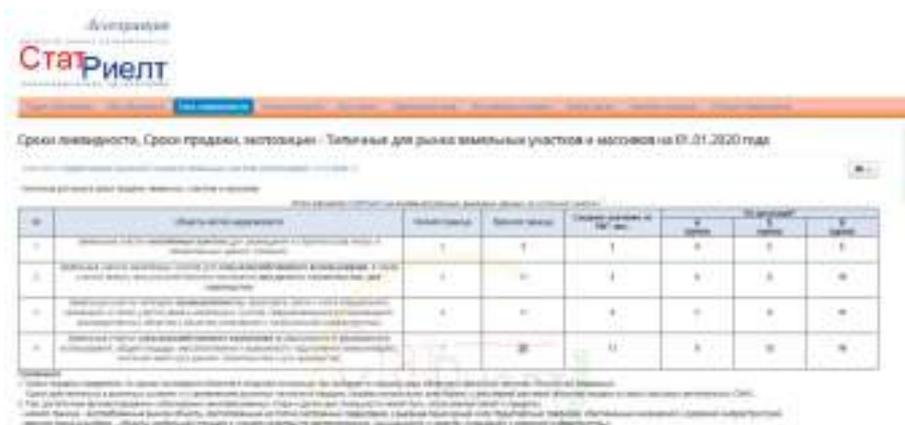
Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг

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

Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»⁷.



Средняя ликвидность, Срок продажи, стоимость - Таблица для рынка земельных участков в Москве на 01.01.2020 года

№	Участок/назначение	Категория	Вид использования	Средняя ликвидность	Срок продажи	Стоимость
1	Земельный участок под пашню	1	1	1	1	1
2	Земельный участок под пашню	2	2	2	2	2
3	Земельный участок под пашню	3	3	3	3	3
4	Земельный участок под пашню	4	4	4	4	4
5	Земельный участок под пашню	5	5	5	5	5

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
 Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 7 до 24 месяцев.

Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Конфигурация участка

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 9.6-4 Диапазон корректировок на конфигурацию участка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,24	1,50

Транспортная доступность.

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

Подъезд к участку	Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10 %	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.	500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	16 286

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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;

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- 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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» передаче обязательства:

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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.

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- 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.

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 рынком⁸.

- 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 истечения⁹.

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.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости

⁸ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁹ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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.

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
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;

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

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

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

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

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

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

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

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.¹⁰

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

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

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

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодьями, в основном под пашней

¹⁰ <http://eclib.net/30/22.html>

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (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 суглинках¹¹

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

Исходя из типовой структуры посевов и типовых наборов севооборотов для различных агроклиматических зон Московской области, для объекта оценки 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 Федерации¹²

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.

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

¹² Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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.¹³

Следовательно, урожай кормовых единиц с 1 га многолетних трав эквивалентен прибавке 2 215,2 кг молока 4% жирности. Количество молока 4% должно быть пересчитано в зачетное молоко по базисной жирности, которая для Московской области составляет 3,4%.¹⁴

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

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет¹⁵:

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

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

Определение цены реализации товарной продукции

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

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

По результатам анализа цен сельскохозяйственных товаропроизводителей по категории товара: молоко, картофель, пшеница было выявлено, что в прайсе на 23.01.2020 г. отсутствует информация о ценах пшеницу. В связи с чем цены по пшеницы принимались по предыдущей дате т.е. 09.01.2020 г. Далее приведены скриншоты по ценам сельскохозяйственных товаропроизводителей.

¹³ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозтздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

¹⁴ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозтздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

¹⁵ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 11.4-5 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 23.01.2020

Период действия	Дата начала: 23.01.2020	Дата окончания: 23.01.2020	Цена, руб/тонна
Организация	Вид цены	ЦДК	
Представитель организации			
23 января 2020 г.			
Российская Федерация			
Дальневосточный ФО			
Приморский ФО			
Северо-Западный ФО			
Северо-Кавказский ФО			
Сибирский ФО			
Уральский ФО			
Центральный ФО			
Белгородская область			
Брянская область			
Владимирская область			
Воронежская область			
Ивановская область			
Калужская область			
Костромская область			
Курганская область			
Липецкая область			
Магнитогорская область			
г. Москва			
Московская область			
г. Москва			
г. Москва			
Орловская область			
г. Москва			
Рязанская область			
Самарская область			
Тамбовская область			
Тверская область			
Тульская область			
Ярославская область			
Июньский ФО			
Итого			

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

Таблица 11.4-6 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 09.01.2020

Период действия	Дата начала: 09.01.2020	Дата окончания: 09.01.2020	Цена, руб/тонна
Организация	Вид цены	ЦДК	
Представитель организации			
09 января 2020 г.			
Российская Федерация			
Дальневосточный ФО			
Приморский ФО			
Северо-Западный ФО			
Северо-Кавказский ФО			
Сибирский ФО			
Уральский ФО			
Центральный ФО			
Белгородская область			
Брянская область			
Владимирская область			
Воронежская область			
Ивановская область			
Калужская область			
Костромская область			
Курганская область			
Липецкая область			
Магнитогорская область			
г. Москва			
Московская область			
г. Москва			
Орловская область			
г. Москва			
Рязанская область			
Самарская область			
Тамбовская область			
Тверская область			
Тульская область			
Ярославская область			
Июньский ФО			
Итого			

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

В дальнейших расчетах использованы цены на 23.01.2020 и 09.01.2020 г. для Московской области, как ближайшие цены к дате оценки:

- Картофель – 10,30714 руб./кг;
- Пшеница фуражная – 9,76667 руб./кг;
- Молоко 3,4% жирности – 27,40000 руб./кг

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 11.4-7 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	10,30714	14 600,00	150 484
2	Пшеница фуражная	9,76667	1 990,00	19 436
3	Молоко 3,4% жирности	27,40000	2 606,12	71 408

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.

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

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

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

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

Таблица 11.4-8 Расчет себестоимости с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	150 484	35	111 470
2	Пшеница фуражная	19 436	35	14 397
3	Молоко 3,4% жирности	71 408	35	52 895

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 11.4-9 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	150 484	111 470	39 014	25%	9 754
2	Пшеница фуражная	19 436	14 397	5 039	25%	1 260

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ 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
3	Молоко 3,4% жирности	71 408	52 895	18 513	50%	9 257
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						20 271

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 7,00% (по данным Министерства финансов)¹⁶.

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
28.12.2020	4,11	4,18	4,25	4,33	4,55	4,97	5,49	5,88	6,26	6,63	6,82	7,00

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»¹⁷.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2020 года

Логотип: «Корректировка рыночной стоимости земельных участков (субъекты РФ)»

– значения для рынка сроков продажи земельных участков и массивов

История данных «СтатРиэлт» на основе актуальных рыночных данных за истинный период¹

№	Типы земель недвижимости	Низкий Рейтинг	Средний Рейтинг	Среднее значение по РФ, мес.	По рейтингам ¹		
					A группа	B группа	C группа
1	Земельные участки многоквартирных домов для размещения и строительства жилых и общественных зданий (строений)	1	10	5	4	5	7
2	Земельные участки (возрастные пункты для сельскохозяйственного использования, а также участки земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства)	2	15	8	7	8	10
3	Земельные участки (категория «земельные участки, в том числе участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры)	4	17	9	8	10	12
4	Земельные участки (сельскохозяйственного назначения: «земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры») и для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	12	16

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало октября 2020 г. и составил 23 месяца.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 7,00\% * 23 / 12 = 13,42\%.$$

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 11.4-10 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							

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Уровень риска	Низкий			Средний			Высокий		
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
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 11.4-11 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	7,00%
Надбавка за низкую ликвидность	13,42%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	22,92%

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-12 Определение удельной стоимости 1 сотки земельного участка по доходному подходу

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	20 271
Коэффициент капитализации	22,92%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	88 442,41
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	884,42

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-13 Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 сотка, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0000000:52917	732 773	884,42	6 480 791	6 481 000
2	50:29:0000000:52918	875 285	884,42	7 741 196	7 741 000

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0000000:52917	732 773	6 481 000
2	50:29:0000000:52918	875 285	7 741 000
	Итого		14 222 000

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.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

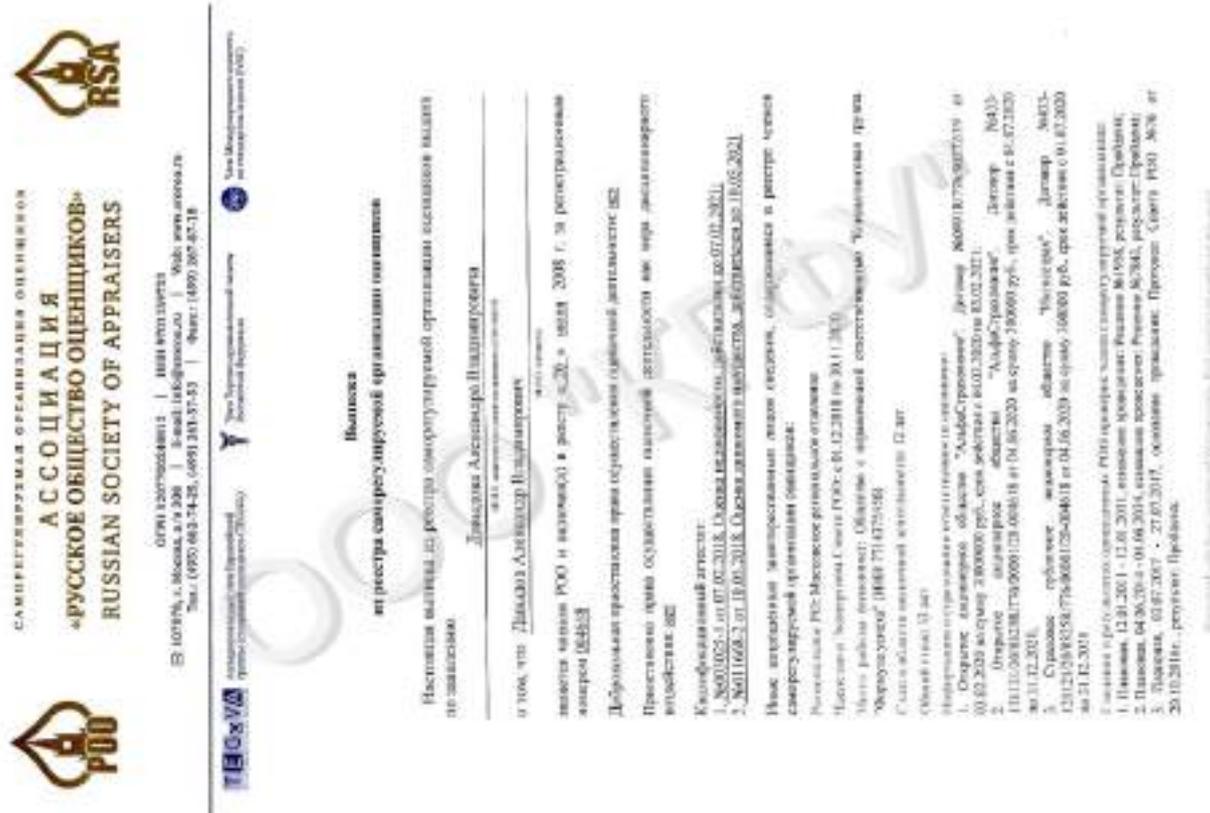
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Матрица рисков, характеризующих надежность сопоставления со сравнением и учет рисков, возникающих в процессе проведения оценки, сформирована в соответствии с требованиями стандарта. Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандарта. Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандарта.</p>	<p>Матрица рисков, характеризующих надежность сопоставления со сравнением и учет рисков, возникающих в процессе проведения оценки, сформирована в соответствии с требованиями стандарта. Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандарта. Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандарта.</p>
<p>Содержание отчета</p>	<p>Содержание отчета</p>
<p>Цели и задачи отчета</p>	<p>Цели и задачи отчета</p>
<p>Методология отчета</p>	<p>Методология отчета</p>
<p>Источники информации</p>	<p>Источники информации</p>
<p>Результаты отчета</p>	<p>Результаты отчета</p>
<p>Выводы отчета</p>	<p>Выводы отчета</p>
<p>Подпись и печать специалиста</p>	<p>Подпись и печать специалиста</p>



Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Table with 4 columns: Name (Имя), Position (Должность), Date (Дата), and Content (Содержание). The table contains detailed information about the company 'ALFA Insurance' (АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ), including its legal status, registration details, and a comprehensive list of insurance services such as fire, theft, and property damage.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



50

Центральная кадастровая служба

Адресная подгруппа	Зем.-оцел. район	Площадь с-х угодий, тыс га	Сумма температур +10 °С	KV	AV	KK	Гумус, % от 1 т/га	Мандатная группа в кв.м. га	Стоимость мон. руб./га	БК
1	1	603,0	1958-1975	1,1	7,0	190	0,90	-	235	88
2	1,2	265,2	2090-2190	1,1	7,2	190	0,90	-	235	90
3	2,3	123,2	2128-2175	1,06-1,08	7,3	190	0,90	-	235	96

Адресная подгруппа	Зем.-оцел. район	Структура пашки, %								
		Зерновые	Кормовые	Многолетние травы	Однолетние травы	Плодоуклад.	Соломенная свёкла	Подсолнечник	Соя	Чистый пар
1	1	90,0	3,7	36,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	36,3	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	-	3,3	-	-	-

Адресная подгруппа	Зем.-оцел. район	Коэффициенты к пашкам							
		Кормовые	Многолетние травы	Однолетние травы	Куркума на зерно	Плодоуклад.	Соломенная свёкла	Подсолнечник	Соя
1	1	7,07	1,08	1,88	-	1,00	-	-	-
2	1,2	7,15	1,94	1,88	-	-	-	-	-
3	2,3	7,54	1,86	1,62	-	-	0,97	-	-

Адресная подгруппа	Зем.-оцел. район	Структура пашки, %				
		Однолетние травы	Рожь	Рожь-пшеница	Рожь	Куркума на зерно
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	90	90	-	-	-

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление)

Листок 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
10.07.2019				
Кадастровый номер:		50:29:0000000:52907		
Номер кадастрового квартала:		50:29:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		03.07.2019		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Федоскино		
Назначение:		33:07:01-01-09900-01		
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного назначения		
Статус объекта об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Границы земельного участка пересекает границей земельного участка (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 50:29:0000000:209:11. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:29:0050209-17, 50:29:0000000:166.		
Наименование владельца:		Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА		Васильев А. И.		

М.П.

Листок 2

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

Земельный участок				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
10.07.2019				
Кадастровый номер:		50:29:0000000:52917		
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", данные и номера учредительных документов указаны в Едином государственном реестре недвижимости (далее - Единый государственный реестр недвижимости) в Едином государственном реестре недвижимости (далее - Единый государственный реестр недвижимости).			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:29:0000000:52917-50:0001:2019-1 от 10.07.2019			
3. Документы-основания:	Документы приобретения инвестиционных паев для юридических лиц от 20.06.2009 №СФ-62; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009; Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЭвент Эстейт Москва" от 22.04.2009			
4. Ограничение права в отношении объекта недвижимости:				
вид:	Аренда			
дата государственной регистрации:	03.07.2019			
номер государственной регистрации:	50:29:0000000:52917-50:0001:2019-2			
срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта:	с 28.12.2017 по 31.03.2024			
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта:	Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 500500776			
основание государственной регистрации:	Договор № СФ-BC/17 аренды земельных участков от 03.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50-23:0030271-031-50:0001:2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СФ-BC/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017			
4.1.2. вид:	Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, категория земель в 1046 м кв. принадлежат на праве собственности аср.Муромцев, расположенные и предметом участка, адрес аренды: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино, код № 50:29:0050209:12, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 1459,036 кв. м			
дата государственной регистрации:	03.07.2019			
номер государственной регистрации:	50:29:0000000:52917-50:0001:2019-3			
срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта:	с 22.04.2009 по 31.03.2024			
лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877536			

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

основания государственной регистрации:	Приняты договором купли-продажи управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Тристе-Эксперт-Юридический» от 22.04.2009
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов:	данных отсутствует

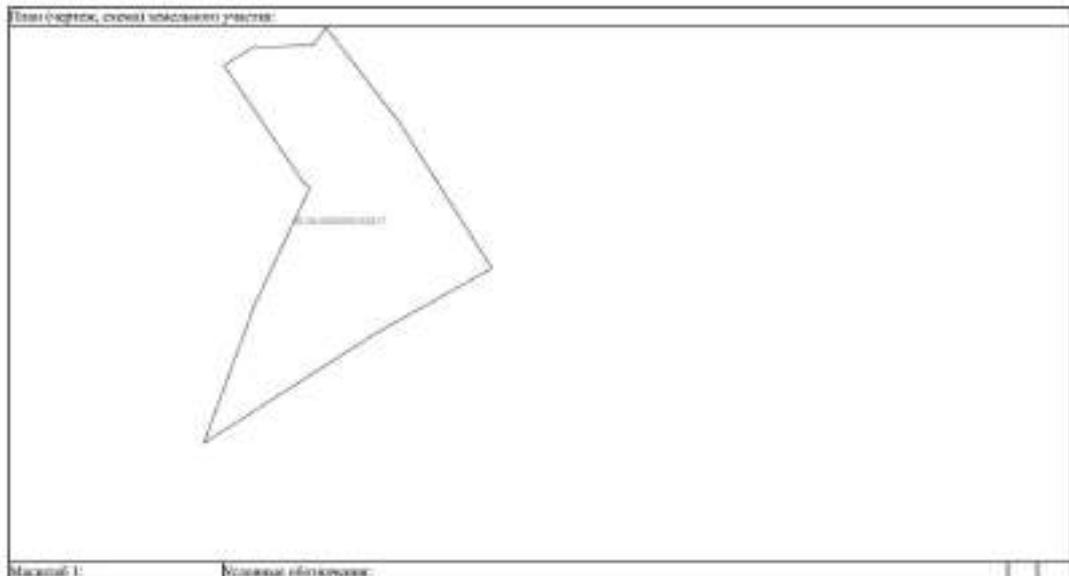
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ветрова А. И.	
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: **Описание зарегистрированных земельных участков**

Земельный участок				
<small>(подпись)</small>				
Лист №	Раздел №	Номер листа раздела №	Итого разделов	Итого листов/выделов
18.07.2019				
Кадастровый номер:			50:19:008000-52917	



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ветрова А. И.	
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.



Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление)

Лист № 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов выписки
18.07.2019	1		
Кадастровый номер:		50:29:0000000-52918	

Номер кадастрового листа:	№29-0000000
Дата применения кадастрового номера:	03.07.2019
Район провозимый государственный земельный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Фиджитон, Миссисипи в область, р-н Воскресенский, с/пос. Фиджитон
Площадь:	875285 +/- 982 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый класс:	Земля сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного назначения
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Наблюдения:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:29:0000000-52. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:29:0000000-17, 50:29:0000000-18.
Получить выписку:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Иванова А. И.

М.П.

Лист № 2

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

Земельный участок			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов выписки
18.07.2019	1		
Кадастровый номер:		50:29:0000000-52918	

1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Выпиской инвестиционного паёв - закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные и номера земельных участков на основании данных о кадастровых участках по установленным адрес в реестре недвижимости инвестиционный паёв и сведения о кадастровых объектах по установленным адрес.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:29-0000000-52918-50/001/2019-1 от 18.07.2019
3. Документы-основания:	3.1.	Данная паевая приобретена первоначальными паев для юридических лиц от 26.06.2009 №СР-62; Акт приема-передачи недвижимости от 02.07.2009; Принятие дирекционного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Инвест Менеджмент" от 22.04.2009
4. Ограничение права в отношении объекта недвижимости:		
вид:		Аренда
дата государственной регистрации:		03.07.2019
номер государственной регистрации:		50:29:0000000-52918-50/001/2019-2
срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта:		с 28.12.2017 по 31 года
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта:		Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 500500776
вид:		Договор № СР-BC/17 аренды земельных участков от 03.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50-23-0020271-633-50/040/2017-1; Договорное соглашение №2 к Договору № СР-BC/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017
4.1.2. вид:		Дирекционное управление, Миссисипи в область, Воскресенский район, поддоговор аренды от 10.04.1948 м по выделению на него земли от организатора дпр.Муромцев, расположенные на территории участка, адрес организации: Миссисипи в область, Воскресенский район, с/пос. Фиджитон, код №50:29:0000000-12, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения, общ. площадь: 1854326 кв. м
дата государственной регистрации:		03.07.2019
номер государственной регистрации:		50:29:0000000-52918-50/001/2019-3
срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта:		с 22.04.2009 по 31.03.2024
вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество дирекционного управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877536

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

основания государственной регистрации:	Приняты договором купли-продажи управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Тристе.Евраз. Юрег Менеджмент» от 22.04.2009
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов:	данных отсутствует

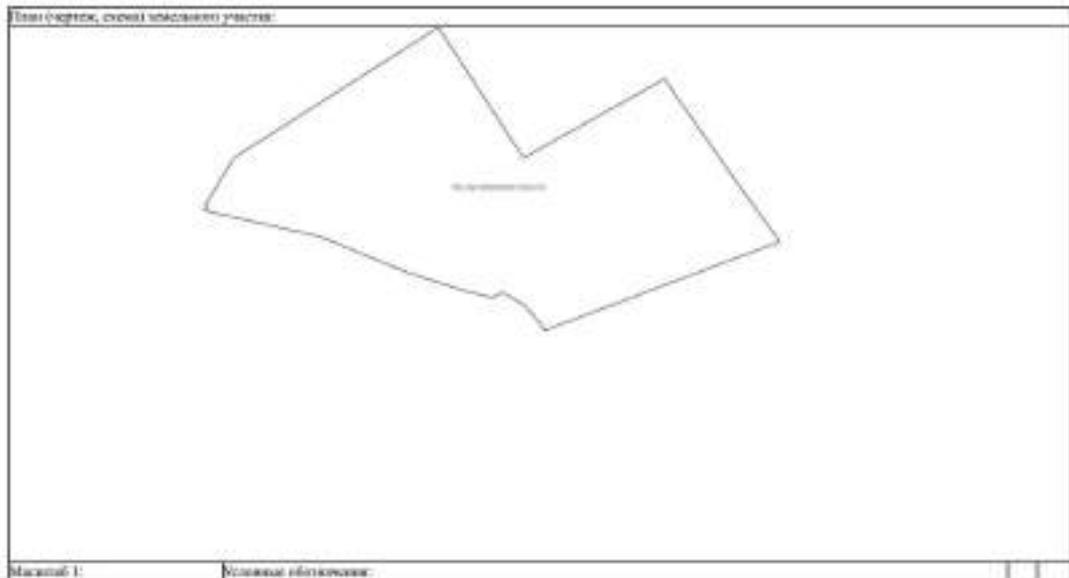
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ветрова А. И.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание зарегистрированных земельных участков

Земельный участок				
<small>(подпись)</small>				
Лист №	Раздел №	Номер листа раздела №	Итого разделов	Итого листов выписки
18.07.2019				
Кадастровый номер:			50:19:008000-52918	



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ветрова А. И.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.



Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СР-РУС-ДА18 от «01» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РУС-ДА18 от «01» марта 2018 г. передан в аренду подпадаем следующие земельные участки (далее – Участки):

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

№	Кадастровый (или условный) номер	Вид	Адрес	Площадь
1.	50:08:008030112	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский район, с/п. Славянка, деревня Малая часть, кадастровый номер 50:08:008030112	370,887
2.	50:08:0090114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский район, с/п. Славянка, с/пос. Южный, кадастровый номер 50:08:0090114	478,234
3.	50:08:0090002	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский район, с/п. Славянка, в районе д.В. часть, кадастровый номер 50:08:0090002	403,04
4.	50:08:0080234	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский район, с/п. Славянка, д.Славянка, часть кадастрового участка 50:08:0080234	11,892
5.	50:08:0080234	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский район, с/п. Славянка, в районе д.В. часть, кадастровый номер 50:08:0080234	307,426
6.	50:08:0080448	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский район, с/п. Полодское, в районе д.Тарбеево, кадастровый номер 50:08:0080448	783,306
7.	50:08:0080448	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский район, с/п. Полодское, в районе д.В. часть, кадастровый номер 50:08:0080448	118,836
8.	50:08:0080448	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Полодский район, с/п. Полодское, в районе д.Колотышино, кадастровый номер 50:08:0080448	318,834

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

г. Москва

«...» июня 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (интерстированное Московским агентством Федеральной налоговой службы № 46 от г. Москва 18 января 2014 года, ОГРН 1147740080181, ИНН 7705877530, КПП 770181806, адрес (место нахождения) общества действующего законного адреса 109002, город Москва, улица Фрунзенская, дом 20, строение 2, нежилое здание и оборудование недвижимости на основании инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и паевого инвестиционного фонда от 28 июня 2014 года № 21-009-1-09/17, предоставленному Банком России, действующему на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированным ФНС РФ России 28 мая 2009 г. в реестре № 1436-94/216151), управляемой директором Александром, а имя Генерального директора Дарьиной Натальи Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусМилком», включенный в Единый реестр «Арендаторы», в лице Генерального директора Галины Любови Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно заключили в дальнейшем «сторона», установив следующий акт (далее - Акт) о передаче имущества:

1. На основании Договора аренды земельных участков № СФР-РВС-ДА/19 от «...» июня 2019 г. Арендаторы передали, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее - «Участки»):

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, отделений поселения (Бережковское), входящая часть кадастрового квартала 50:05:0040001	50:05:0040011.11	1 464 490
2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, отделений поселения (Павловское), входящая часть кадастрового квартала 50:05:0040001	50:05:0040020.2	58 511
3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, отделений поселения (Павловское), входящая часть кадастрового квартала 50:05:0040001	50:05:0040011.14	794 075
4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, отделений поселения (Бережковское), входящая часть кадастрового квартала 50:05:0040001	50:05:0040011.11	38 900
5	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, отделений поселения (Павловское), входящая часть кадастрового квартала 50:05:0040001	50:05:0040011.12	17 104
6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, отделений поселения (Павловское), входящая часть кадастрового квартала 50:05:0040001	50:05:0040011.14	21 147
7	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, отделений поселения (Павловское), входящая часть кадастрового квартала 50:05:0040001	50:05:0040011.14	1 808
8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, отделений поселения (Павловское), входящая часть кадастрового квартала 50:05:0040001	50:05:0040020.11	40 188

- Стороны обязались соблюдать все условия Договора, Протоколов Арендаторов по распоряжению Участков на территории.
- Каждая из Сторон подтверждает, что объект аренды передан на территории Участков.
- Акт приема-передачи (Договор) подписан, зарегистрирован, внесен в Единый реестр недвижимости (далее - Единый реестр).
- Подпись Сторон:

<p>«...» июня 2019 г.</p> <p>Исполнительный директор  А.А. Давыдов</p>	<p>«...» июня 2019 г.</p> <p>Генеральный директор  Галина Л.М.</p>
--	---

Договор № СФР-РВС-ДА/19 от «...» июня 2019 г.

г. Москва

«...» июня 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (интерстированное Московским агентством Федеральной налоговой службы № 46 от г. Москва 18 января 2014 года, ОГРН 1147740080181, ИНН 7705877530, КПП 770181806, адрес (место нахождения) общества действующего законного адреса 109002, город Москва, улица Фрунзенская, дом 20, строение 2, нежилое здание и оборудование недвижимости на основании инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и паевого инвестиционного фонда от 28 июня 2014 года № 21-009-1-09/17, предоставленному Банком России, действующему на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированным ФНС РФ России 28 мая 2009 г. в реестре № 1436-94/216151), управляемой директором Александром, а имя Генерального директора Дарьиной Натальи Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусМилком», включенный в Единый реестр «Арендаторы», в лице Генерального директора Галины Любови Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно заключили в дальнейшем «сторона», установив следующий акт (далее - Акт) о передаче имущества (далее - Договор) о передаче:

1.1. Арендаторы передают, а Арендатор принял на основании Договора аренды земельных участков, общей площадью 18 284 343 (восемнадцать миллионов девятнадцать тысяч тысяч сто восемьдесят три кв. м.), указанных в Протоколе № 1 к настоящему Договору (далее - Протокол), для размещения объектов складского назначения.

1.2. На момент подписания Договора Участки принадлежали юридическим лицам Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный» (далее - Фонд) и принадлежали на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный» (далее - Фонд) и принадлежали на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный» (далее - Фонд).

1.3. Участки принадлежали Арбитражу Арендатору на основании Акта приема-передачи Участков, подписанного управляющей компанией Арбитража Натальей Александровной, действующего на основании устава.

1.4. Арендаторы передали все земельные участки для размещения объектов складского назначения, расположенных на территории Участков, в количестве, указанном в Протоколе № 1 к настоящему Договору, действующему на основании устава, с одной стороны, и

1.5. Арендатель обязуется передать в аренду Арендатору все земельные участки, указанные в Протоколе № 1 к настоящему Договору, действующему на основании устава, с одной стороны, и

1.6. Арендатель обязуется передать в аренду Арендатору все земельные участки, указанные в Протоколе № 1 к настоящему Договору, действующему на основании устава, с одной стороны, и

1.7. Арендатель обязуется передать в аренду Арендатору все земельные участки, указанные в Протоколе № 1 к настоящему Договору, действующему на основании устава, с одной стороны, и

1.8. Арендатель обязуется передать в аренду Арендатору все земельные участки, указанные в Протоколе № 1 к настоящему Договору, действующему на основании устава, с одной стороны, и

1.9. Арендатель обязуется передать в аренду Арендатору все земельные участки, указанные в Протоколе № 1 к настоящему Договору, действующему на основании устава, с одной стороны, и

1.10. Арендатель обязуется передать в аренду Арендатору все земельные участки, указанные в Протоколе № 1 к настоящему Договору, действующему на основании устава, с одной стороны, и

Страница 1 из 9

10. В случае если в результате проверки архива государственной кадастровой базы земельной Архивариус не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

11. В случае обнаружения Архивариусом ошибок в кадастровой базе данных, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

12. В случае если в результате проверки архива государственной кадастровой базы земельной Архивариус не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

13. В случае обнаружения Архивариусом ошибок в кадастровой базе данных, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

14. В случае если в результате проверки архива государственной кадастровой базы земельной Архивариус не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

15. В случае обнаружения Архивариусом ошибок в кадастровой базе данных, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

16. В случае если в результате проверки архива государственной кадастровой базы земельной Архивариус не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

17. В случае обнаружения Архивариусом ошибок в кадастровой базе данных, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

18. В случае если в результате проверки архива государственной кадастровой базы земельной Архивариус не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

19. В случае обнаружения Архивариусом ошибок в кадастровой базе данных, Архивариус обязан известить Архивариуса о результатах проверки и указать причины, по которым не удалось обнаружить кадастровый номер земельного участка.

Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-МАР-ДА/17 от «02» июня 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-МАР-ДА/17 от «02» июня 2017 г. прилагаю в аренду-покупку следующие земельные участки (далее – «Участки»):

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

Кадастровый номер земельного участка	Участок		Адрес	Площадь
	а	б		
50:05:0080303.017	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, в р/п с. Чехов, кадастровый номер 50:05:0080303.017	3 261,717	
50:05:0080303.018	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, в р/п с. Чехов, кадастровый номер 50:05:0080303.018	31,141	
50:05:0080303.019	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, в р/п с. Чехов, кадастровый номер 50:05:0080303.019	31,094	
50:05:0080303.020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, в р/п с. Чехов, кадастровый номер 50:05:0080303.020	141,341	
50:05:0080303.021	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, в р/п с. Чехов, кадастровый номер 50:05:0080303.021	34,111	
50:05:0080303.022	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, в р/п с. Чехов, кадастровый номер 50:05:0080303.022	1 730,451	
50:05:0080303.023	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский район, в р/п с. Чехов, кадастровый номер 50:05:0080303.023	20,111	



Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Категория земель	№№	Адрес	Стоимость
1	2	3	4
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080112-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080112	994 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080113-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080113	401 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080114-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080114	211 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080115-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080115	271 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080116-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080116	1 000 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080117-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080117	1 000 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080118-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080118	275 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080119-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080119	99 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080120-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080120	994 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения	50:08:0080121-0	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Сергиево-Подольский, кадастровый номер: 50:08:0080121	1 421 000

Страница 8 из 9

Архивист	Архивист
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОВАРИНЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРМОН»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Лутунов	 О.В. Гивинская



Страница 9 из 9

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

С. Инициатор получения отчета, инициатор Согласия Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СТОЯРИШЕСТВО ДИВЕРСИФИКАТО УПРАВЛЕНИЯ» (далее - «УК»), если саринские пороговые значения более не требуют для целей обработки персональных данных получать персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления запроса на предоставление информации.

10.7. Бюджетный кодекс (бюджет) первоначально составил:
 10.8. Арендатор земельного участка Субъекта первоначально составил (при наличии)
 10.9. Настоящее Согласие является частью настоящего Договора.

11. Разрешение споров

11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и/или из него будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.
 11.2. В случае разногласия и спорных вопросов, не разрешаемых Сторонами путем переговоров, перевод на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

12. Заключительные положения

12.1. Все изменения, дополнения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью.
 12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если в отношении заключенной формы и заверенные в установленном законом порядке.
 12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Арбитражной комиссии.

12.4. Арендатор не вправе отказать арендатору права и/или не исполнять условия обязательств по настоящему договору и/или иным образом отказаться от исполнения обязательств и/или иным образом отказаться от исполнения обязательств.
 12.5. Арбитражная комиссия имеет право вносить изменения в условия настоящего Договора (далее - «Изменения») в соответствии с условиями настоящего Договора (далее - «Договор») без согласия Арбитражной комиссии.
 12.6. Арбитражная комиссия имеет право вносить изменения в условия настоящего Договора (далее - «Изменения») в соответствии с условиями настоящего Договора (далее - «Договор») без согласия Арбитражной комиссии.

12.7. Настоящий Договор регулируется и подпадает под юрисдикцию и компетенцию арбитражной комиссии.
 12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 1 (одном) экземпляре, который является оригиналом, и имеет равную юридическую силу, но 1 (один) экземпляр для каждой из Сторон в 1 (одном) экземпляре.

К Договору прилагаются:
 * Акт приема-передачи Участка.

13. Реквизиты и платежные реквизиты

Арендатор	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СТОЯРИШЕСТВО ДИВЕРСИФИКАТО УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 79/01/01001) (зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц)	Генеральный директор Марианна Вадимовна Гуреева
Место нахождения: 185203, город Москва, улица Очаковская, дом 20, строение 2 ОГРН 1147749000000, ИНН 79/01/01001 р/с: 40701810900000000001 в ЦАО РОСБАНК а/с: 30101810900000000056, БИК 044523348	а/с -- кредитный, дата рождения: 04.08.1989 года, место рождения: г.р.Курганская, Заинтересованная в: Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 48 175232, выдан: Пензенской обл., Воскресенского района Московской области, д.с. выдана: 13.07.2005 года, код подразделения: 500-01, зарегистрирована по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Воскресенский, ул. 50, д. 60/100/01, д. 18, стр. 25
Генеральный директор	и.п.п. Курган

Генеральный директор



Арендатор

Марианна Вадимовна Гуреева

Арендатор

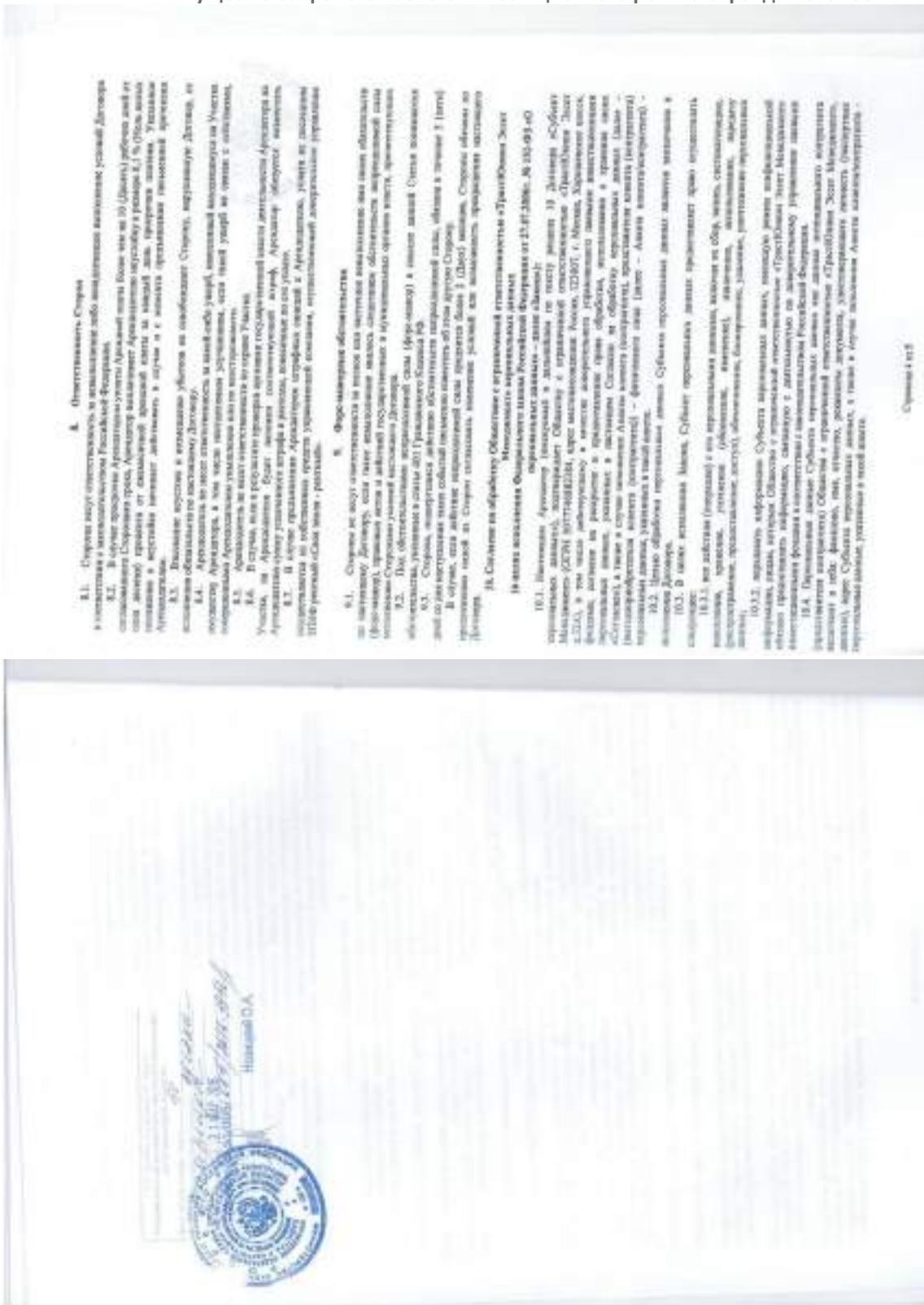
ООО «УК «ГД»

Генеральный директор



Инициатор получения отчета, инициатор Согласия Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СТОЯРИШЕСТВО ДИВЕРСИФИКАТО УПРАВЛЕНИЯ» (далее - «УК»), если саринские пороговые значения более не требуют для целей обработки персональных данных получать персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления запроса на предоставление информации.







Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № СЗР-ВСОТ от «22» июня 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-ВСОТ от «22» июня 2017 г. передан в аренду земельное средство с/х назначения (далее - «Участок»):

№1 (Всего выделено четыре) земельных участка, расположенных в Тамбовской, Воронежской, Орловской областях и Коломенском районе Московской области:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Калитриный номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок выделен площадью в 1245 кв. м выделенный на территории с/х назначения в с. Пасекино, район: Воронежская область, Рамонский район, сельское поселение Кулаженское.	3823 8032171.003	39 784,84
2	Земельный участок для сельскохозяйственного назначения, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок выделен площадью в 20 кв. м выделенный на территории с/х назначения в с. Орлов, район: Воронежская область, Рамонский район, Орловский с/п.	5823 803376 0013	268 177
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Многоквартирный участок с/х назначения площадью 1070 кв. м, расположенный на территории с/х назначения в с. Пасекино. Участок выделен площадью в 1070 кв. м: от площади участка, адрес: Орловская область, Рамонский район, с/п. Пасекино; адрес: участок № 52 в АСОП "Сельхозхоз".	3823 803376.1313	128 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Многоквартирный участок с/х назначения площадью 400 кв. м, расположенный на территории с/х назначения в с. Пасекино, район: Воронежская область, Рамонский район, с/п. Пасекино.	3823 803376.40	400 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Многоквартирный участок с/х назначения площадью 134 кв. м, расположенный на территории с/х назначения в с. Пасекино, район: Воронежская область, Рамонский район, с/п. Пасекино.	5824 800608.3433	134 838
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Многоквартирный участок с/х назначения площадью 321 кв. м, расположенный на территории с/х назначения в с. Пасекино, район: Воронежская область, Рамонский район, с/п. Пасекино.	3824 803808.45	321 081
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Многоквартирный участок с/х назначения площадью 71 кв. м, расположенный на территории с/х назначения в с. Пасекино, район: Воронежская область, Рамонский район, с/п. Пасекино.	3824 800300.11	71 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Многоквартирный участок с/х назначения площадью 268 кв. м, расположенный на территории с/х назначения в с. Пасекино, район: Воронежская область, Рамонский район, с/п. Пасекино.	5824 800300.13	268 438

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
9	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок, который земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Липовый	50:24:0080128:15	568 787
10	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Участок находится в границах СНТ «Солнечный» на территории Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Саболово, д.Липовый, расположенного по адресу: участок.	50:24:0080128:23	648 780
11	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Светлов	50:24:0080128:42	233 810
12	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Светлов	50:24:0080128:45	81 431
13	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Светлов	50:24:0080128:46	46 094
14	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Светлов	50:24:0080128:47	290 111
15	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Светлов	50:24:0080128:48	30 601
16	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.р.Липовый	50:24:0080128:50	87 470
17	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д. Александровское	50:24:0080128:54	280 806
18	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Липовый	50:24:0080128:56	439 542
19	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Липовый	50:24:0080128:57	288 188
20	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Липовый	50:24:0080128:59	30 434

Страница 4 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Колотово	50:24:0080128:195	174 412
22	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Колотово	50:24:0080128:198	20 794
23	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Колотово	50:24:0080128:197	71 432
24	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Колотово	50:24:0080128:188	477 268
25	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Колотово	50:24:0080128:199	128 711
26	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Колотово	50:24:0080128:200	378 849
27	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Липовый	50:24:0080128:201	518 839
28	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Саболово сельское поселение, village д. Александровское	50:24:0080128:204	348 784
29	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Липовый	50:24:0080128:205	588 349
30	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Липовый	50:24:0080128:202	308 339
31	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Саболово	50:24:0080128:212	228 368
32	Земельный участок, который земельный участок: земельный участок: земельный участок: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Колотово	50:24:0080128:214	68 130

Страница 7 из 10

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Стоимость, руб.
72	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	г.Истрин, д.пос. Гаврилово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:0085	659 429
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:2141	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1,09 гектарах расположен на территории от черт города с/Муромское, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. Фединское, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0050402:06	831 237
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 290 м кв. расположен на территории от черт города с/Петровское, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. Фединское, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:08	247 971
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 203 м кв. расположен на территории д/п. Гусино, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. Фединское, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:0037	286 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 476 м кв. расположен на территории от черт города с/Теплотное, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. Фединское, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:0023	96 842
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1942	882 940

Страница 11 из 11

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Стоимость, руб.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1,09 гектарах расположен на территории от черт города с/Теплотное, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. Фединское, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:51	193 798
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1435 м кв. расположен на территории от черт города с/Теплотное, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. Фединское, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:02	208 232
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1,19 гектарах расположен на территории от черт города с/Теплотное, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. Фединское, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:21	182 503
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 890 м кв. расположен на территории от черт города с/Теплотное, расположенного на территории участка, адрес: с/пос. Фединское, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:04	673 241
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: 154 604 кв. м., адрес: (исключительно) объект: Рыбинский федерации, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заречье	50:34:0025101:100	714 984
Итого:				32 208 836,64

<p style="text-align: center;">Архиватор</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ЭФ РАЙОННАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Е.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор  В.А. Зайцев</p>	<p style="text-align: center;">Архиватор</p> <p>Акционерское общество «СВЯТАЯ ФОРМУЛА УСПЕХА»</p> <p>Генеральный директор  А.И. Иванов</p>
---	---

К1. Акт осмотра земельного участка.

К2. Акт осмотра земельного участка.

Ф.И.О. Специалиста:  / И.А. Лукутин /

Ф.И.О. Директора:  / И.А. Труфанов /

Адрес: 

Адрес: 

Ф.И.О. Специалиста:  / И.А. Труфанов /

Ф.И.О. Директора:  / И.А. Лукутин /

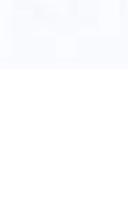
Адрес: 

Адрес: 

Ф.И.О. Специалиста:  / И.А. Лукутин /

Ф.И.О. Директора:  / И.А. Труфанов /

Адрес: 

Адрес: 

1. В поле «Имя» земельного участка в заголовке таблицы: 10-29/003/01/01/08, Страна: Украина

№	Имя земельного участка	Адрес	Численность земельной доли	Штрих-код
1	Украинская Украина, село Чирюковское	Украинская Украина, село Чирюковское, Республика Украина, Харьковская область, район Чирюковское, с/пос. Чирюковское, с/пос. Чирюковское	1/8	00000000000000000000000000000000
2	Украинская Украина, село Чирюковское	Украинская Украина, село Чирюковское, Республика Украина, Харьковская область, район Чирюковское, с/пос. Чирюковское, с/пос. Чирюковское	1/8	00000000000000000000000000000000

1.1. Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения».

1.2. Адрес: Украина, Харьковская область, Чирюковское, с/пос. Чирюковское, с/пос. Чирюковское

1.3. Категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения».

1.4. Имя: «Иван Иванович Иванова», Страна: Украина

1.5. Адрес: Украина, Харьковская область, Чирюковское, с/пос. Чирюковское, с/пос. Чирюковское

1.6. Категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения».

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

А. В связи с исполнением и завершением с 01.01.2019 года Номер описисельной предельной даты окончания (1.553.42 (Два тысячи пятьсот тридцать три) рубля 23 копейки, в том числе ЦСР-РФ-СЗ-2019) - 1.097.25 (Один тысяча девятьсот два) рубля 23 копейки

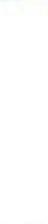
Б. Арбитраж объявлен в силу постановления арбитражного суда. Согласно порядку Арбитражного суда, указанного в п.1 постановления Конституции, на Акт о взыскании земельного участка, принадлежащего к составу имущества, указанному в пункте 2, взыскание взыскать в пользу заявителя и оплатить (Проложить № 1 в Договоре, именуемом Договором аренды земельного участка, именуемого и Стороны договариваются) или безвозмездно передать.

В. Настоящее постановление вступит в силу с момента подписания Сторонами в качестве исполненной копии Договора.

Г. Настоящим постановлением составлен в 3 (Три) экземпляра, имеющих равнозначную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, в срок для регистрации настоящего постановления (ст.ст. 111 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, в срок для регистрации настоящего постановления).

К. Состояние протеста:

1. Проложить № 1 - Проложить Земельного участка.
2. Проложить Стороны.

И. Подпись Стороны:  (И.М. Гусев)

Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИДИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО БЕЗОПАСНОСТИ РАБОТЫ» (ОАО «ЮРАТРА») (ИНН 77-07-000001)

Генеральный директор  (Л.А. Зырянова)

Общество с ограниченной ответственностью «Федеральное агентство по безопасности работы» (ОАО «ЮРАТРА») (ИНН 77-07-000001)

Генеральный директор  (Л.А. Зырянова)

Страница 1 от 1

Договор № 1 в Договоре аренды земельного участка № СЗР-РФ-СЗ-2019 от 06.04.2019 г.

Проложить № 1 в Договоре аренды земельного участка № СЗР-РФ-СЗ-2019 от 06.04.2019 г.

СВЕРЕННЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-РФ-СЗ-2019 от 06.04.2019 года сверены в адрес заказчика информации о земельных участках (далее - «Земельные») в (Ниже) указанных участках, расположенных в Стороны: Псковская область: Малоярославский район:

№	Кадастровый номер земельного участка	РФН	Адрес	Площадь	Содержание отрывочное из текста описания или обременения	
					а	б
1	50:05:0090118:11	Земельный участок, который является частью кадастрового земельного участка, предназначенного для размещения объектов недвижимого имущества	Псковская область, Стороны: Псковский муниципальный район, с/п. Селеньское, кадастровый номер земельного участка: 50:05:0090118	370 107	1. Отрывочное описание земельного участка, предусмотренного статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2.115, Псковый Муниципальный район Псковской области РФ № 11802-004/2019 от 06.04.2019.	2. Отрывочное описание земельного участка, предусмотренного статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2.119, Псковый Муниципальный район Псковской области РФ № 11802-004/2019 от 06.04.2019.
2	50:05:0090111:4	Земельный участок, который является частью кадастрового земельного участка, предназначенного для размещения объектов недвижимого имущества	Псковская область, Стороны: Псковский муниципальный район, с/п. Селеньское, кадастровый номер земельного участка: 50:05:0090111	478 239	1. Отрывочное описание земельного участка, предусмотренного статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2.115, Псковый Муниципальный район Псковской области РФ № 11802-004/2019 от 06.04.2019.	2. Отрывочное описание земельного участка, предусмотренного статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2.75, Псковый Муниципальный район Псковской области РФ № 11802-004/2019 от 06.04.2019.
3	50:05:0090203:2	Земельный участок, который является частью кадастрового земельного участка, предназначенного для размещения объектов недвижимого имущества	Псковская область, Стороны: Псковский муниципальный район, с/п. Селеньское, в районе д. Песчаный, кадастровый номер земельного участка: 50:05:0090203	98 934		
4	50:05:0090123:4	Земельный участок, который является частью кадастрового земельного участка, предназначенного для размещения объектов недвижимого имущества	Псковская область, Стороны: Псковский муниципальный район, с/п. Селеньское, в районе д. Виново, кадастровый номер земельного участка: 50:05:0090123	307 226	1. Отрывочное описание земельного участка, предусмотренного статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2.308, Псковый Муниципальный район Псковской области РФ № 11802-004/2019 от 06.04.2019.	

Страница 2 от 2



Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Категория (код земельной территории)	УИИ	Адрес	Площадь	Специальный оценочный и кадастровый или кадастровый адрес или обременения
1	2	3	4	5	6
		Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурском, в районе д. Арбуново, отнесенный к кадастровому кварталу 50:01/003/01/0		1. Земельный участок на земельный участок, кадастровый номер 50:01/003/01/0/001/2015, площадью 10,00:2.00, кадастровый номер Московской области 50:01/003/01/0/001/2015 от 09.06.2015. 2. Земельный участок на земельный участок, кадастровый номер 50:01/003/01/0/001/2015, площадью 10,00:2.00, кадастровый номер Московской области 50:01/003/01/0/001/2015 от 09.06.2015.
3	50:01/003/01/0/0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурском, в районе д. Арбуново, отнесенный к кадастровому кварталу 50:01/003/01/0	788 кв.м	1. Земельный участок на земельный участок, кадастровый номер 50:01/003/01/0/001/2015, площадью 10,00:2.00, кадастровый номер Московской области 50:01/003/01/0/001/2015 от 09.06.2015.
4	50:01/003/01/0/0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурском, в районе д. Арбуново, отнесенный к кадастровому кварталу 50:01/003/01/0	788 кв.м	1. Земельный участок на земельный участок, кадастровый номер 50:01/003/01/0/001/2015, площадью 10,00:2.00, кадастровый номер Московской области 50:01/003/01/0/001/2015 от 09.06.2015. 2. Земельный участок на земельный участок, кадастровый номер 50:01/003/01/0/001/2015, площадью 10,00:2.00, кадастровый номер Московской области 50:01/003/01/0/001/2015 от 09.06.2015. 3. Земельный участок на земельный участок, кадастровый номер 50:01/003/01/0/001/2015, площадью 10,00:2.00, кадастровый номер Московской области 50:01/003/01/0/001/2015 от 09.06.2015. 4. Земельный участок на земельный участок, кадастровый номер 50:01/003/01/0/001/2015, площадью 10,00:2.00, кадастровый номер Московской области 50:01/003/01/0/001/2015 от 09.06.2015.
7	50:01/003/01/0/0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурском, в районе д. Арбуново, отнесенный к кадастровому кварталу 50:01/003/01/0	307 кв.м	1. Земельный участок на земельный участок, кадастровый номер 50:01/003/01/0/001/2015, площадью 10,00:2.00, кадастровый номер Московской области 50:01/003/01/0/001/2015 от 09.06.2015.

Страница 4 из 8

№	Категория (код земельной территории)	УИИ	Адрес	Площадь	Специальный оценочный и кадастровый или кадастровый адрес или обременения
1	2	3	4	5	6
4	50:01/003/01/0/0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурском, в районе д. Арбуново, отнесенный к кадастровому кварталу 50:01/003/01/0	46 кв.м	

Земледелец		Арендатор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»		Общество с ограниченной ответственностью «РусМобиль»	
Д.У. – индивидуальный участник инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»			
Генеральный директор	Генеральный директор		
Е.А. Лазарева	М.М. Галкина		

Страница 4 из 8

город Москва

Договор № СФР-ИЮС-3417
пришли земельных участков

№ 011/21 от 11.01.2021 г.

Объекты в арендуемой государственной «УРАЛ-НИЖИШИАЯ КОМПАНИИ «ТОВарищество» (УРАЛ-НИЖИШИАЯ КОМПАНИИ) в г. Челябинске...
1.1. Объекты принадлежат на праве собственности на основании выданных в установленном порядке...

1. Права в Челябинске

- 1.1. Объекты принадлежат на праве собственности...
1.1.1. Земельный участок общей площадью 20 288 кв.м., с кадастровым номером 54:03:0030104-006...

1.2. Земельный участок общей площадью 1 200 кв.м., с кадастровым номером 54:03:0030104-002...

1.3. Земельный участок общей площадью 1 200 кв.м., с кадастровым номером 54:03:0030104-002...

1.4. Земельный участок общей площадью 1 200 кв.м., с кадастровым номером 54:03:0030104-002...

1.5. Земельный участок общей площадью 1 200 кв.м., с кадастровым номером 54:03:0030104-002...

1. Страны в Челябинске

2.1. Земельный участок в городе Челябинске...

3. Обременения участков в арендуемых и на земельном

- 3.1. Участки не обременены ипотекой...
3.2. На Участки не зарегистрированы иные права аренды...
3.3. В отношении Участков в аренду, осуществляемых по договорам аренды...

4. Страна в Челябинске

4.1. Страны в Челябинске...
4.2. Страны в Челябинске...
4.3. Страны в Челябинске...

5. Права в Челябинске

- 5.1. Земельный участок в Челябинске...
5.1.1. Земельный участок общей площадью 2 500 кв.м. (для земельный участок 60 кв.м.)...

Страница 3 из 8

Отчёт № 011/21 от 11.01.2021 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

