

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «КГФУ»**



**Берг Е.В.**

## **ОТЧЕТ № 013/19**

**об оценке**

**земельных участков (3 ед.) для сельскохозяйственного  
производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого  
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 10.07.2019 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10.07.2019 г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «КГФУ»**

**МОСКВА 2019**



## СОДЕРЖАНИЕ

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 5         |
| 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....  | 5         |
| 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....  | 5         |
| 1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....   | 5         |
| 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 5         |
| 1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....  | 5         |
| <b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ<br/>ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ<br/>ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>   | <b>12</b> |
| 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        |
| <b>5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С<br/>КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>  | <b>13</b> |
| 5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ<br>ДОГОВОР.....  | 13        |
| 5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....   | 13        |
| <b>6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И<br/>ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>  | <b>14</b> |
| 6.1. Допущения.....   | 14        |
| 6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....   | 14        |
| <b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>   | <b>16</b> |
| 7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 16        |
| 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....  | 16        |
| 7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....   | 16        |
| 7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ  | 16        |
| 7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 16        |
| 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....   | 16        |
| <b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ,<br/>ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br/>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b> | <b>21</b> |
| 8.1. Идентификация Объекта оценки.....  | 21        |
| 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 21        |
| 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 23        |
| 8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 25        |
| <b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А<br/>ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>   | <b>26</b> |
| 9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И<br>РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....                    | 26        |
| 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....   | 35        |
| 9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....   | 36        |
| 9.4. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....  | 38        |
| 9.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ<br>НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....             | 45        |
| 9.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ<br>ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....  | 48        |
| 9.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ<br>ОЦЕНКИ.....  | 50        |
| <b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>  | <b>51</b> |
| <b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>   | <b>54</b> |
| 11.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД .....   | 58        |
| 11.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....  | 59        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 11.3.      | ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....  | 61        |
| 11.4.      | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....                        | 62        |
| <b>12.</b> | <b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>71</b> |
| <b>13.</b> | <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                | <b>72</b> |
| <b>14.</b> | <b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>  | <b>73</b> |
|            | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ<br/>ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b> | <b>74</b> |
| 1.         | ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....   | 74        |
| 2.         | МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....   | 74        |
| 3.         | РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....  | 74        |
|            | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ<br/>ОЦЕНКИ .....</b>                | <b>75</b> |
|            | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....</b>                                     | <b>79</b> |
|            | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>82</b> |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 21/19 от 10.07.2019 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 (3 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

| Объект оценки (кадастровый номер)                        | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |                            |                       |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
|  | Затратный подход, руб.   | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050209:63    | Не применялся  | Не применялся              | 3 025 586             |
| Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:52917 | Не применялся  | Не применялся              | 8 970 754             |
| Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:52918 | Не применялся  | Не применялся              | 10 715 414            |

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**22 712 000 (Двадцать два миллиона семьсот двенадцать тысяч) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>.**

В том числе:

| № п/п | Объект права   | Кадастровый номер   | Адрес объекта   | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---------------------|---|----------------|---|
| 1.    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | 50:29:0050209:63    | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское | 247 144        | 3 026 000                                 |
| 2.    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | 50:29:0000000:52917 | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское | 732 773        | 8 971 000                                 |
| 3.    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | 50:29:0000000:52918 | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское | 875 285        | 10 715 000                                |

### 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 21/19 от 10.07.2019 г. к Договору № КГФУ-

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

СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин

«справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|   |   |
|---|---|
| <b>Объект оценки</b>  | Земельные участки (3 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».  |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>   | Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.<br>Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.<br>Ограничение (обременение) права: доверительное управление.  |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>     | Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета   |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | Право собственности<br>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»:<br>«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».<br>На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.<br>Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.  |
| <b>Цели и задачи проведения оценки:</b>   | Определение справедливой стоимости Объекта оценки.  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>   | Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».   |
| <b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>  | Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).   |
| <b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>  | Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.   |
| <b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.</li> <li>• Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul> |
| <b>Дата определения стоимости</b>   | 10.07.2019 г.   |
| <b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>  | 10.07.2019 г.   |
| <b>Срок проведения работ</b>  | 10.07.2019 г. – 10.07.2019 г.   |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>  |

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

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

|   |  |
|---|--|
| Фамилия Имя Отчество  | Давыдов Александр Владимирович   |
| Дополнительные сведения об оценщике   | Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2<br>Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности   | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003025-1 от 07.02.2018 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Ответственность оценщика застрахована в ОСаО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004618 от 7 апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.   |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет   | 11   |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки  | Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.   |
| Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки   | а) сбор информации об объекте оценки;<br>б) анализ рынка объекта оценки;<br>в) определение стоимости объекта оценки;<br>г) формирование отчёта об оценке.  |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки | Иные специалисты не привлекались.  |

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

|   |   |
|---|---|
| Организационно-правовая форма                                   | Общество с ограниченной ответственностью  |
| Полное наименование   | Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»  |
| Место нахождения  | 125167, г. Москва, проезд Аэропорта, д. 11А, к. 8   |
| Адрес для обмена корреспонденцией                               | 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2  |
| ОГРН  | 1167746192041   |
| Дата присвоения ОГРН  | 20.02.2016  |
| Дата государственной регистрации                                | 20.02.2016  |
| Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности | ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 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.

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

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой

собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

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

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

### 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

### 7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

### 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (3 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

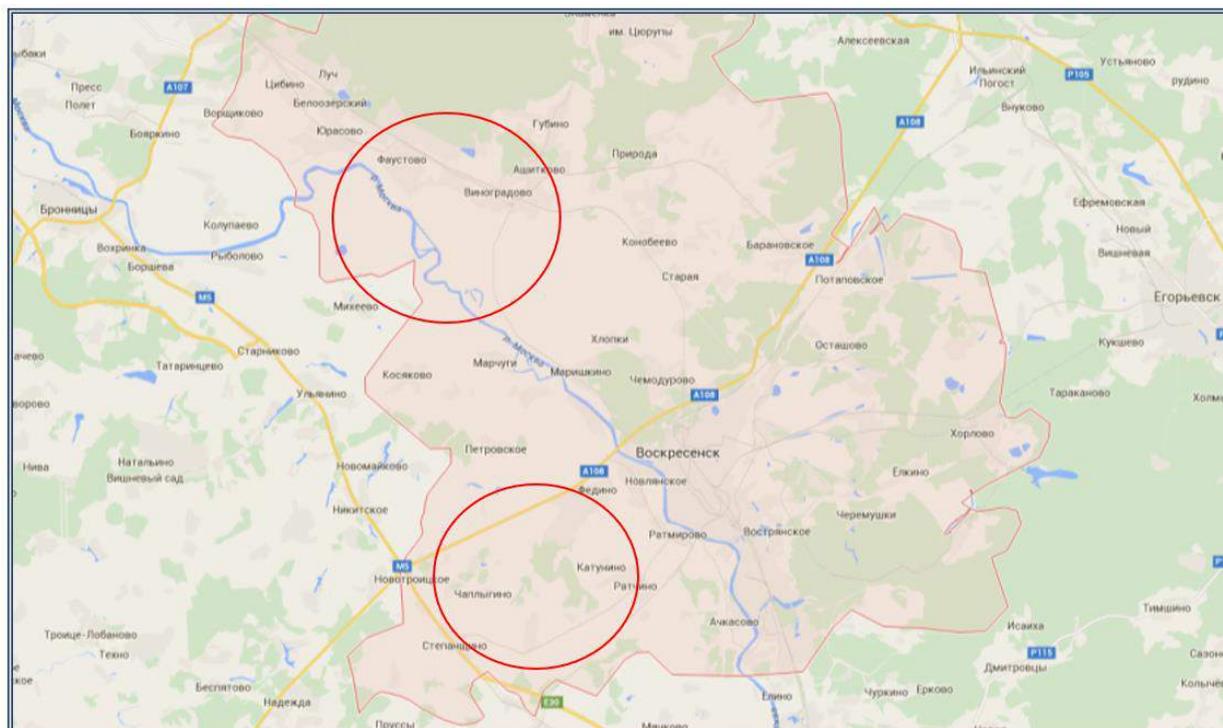
**Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки**

| № п/п | Объект права   | Адрес объекта   | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. |
|-------|--|---|----------------------------------|----------------|
| 1.    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское | 50:29:0050209:63                 | 247 144        |
| 2.    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское | 50:29:0000000:52917              | 732 773        |
| 3.    | 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

### 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Рисунок 8-1 Расположение земельного участка относительно МКАД в Воскресенском районе Московской области**



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

**Воскресенский район** расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на северо-западе с Раменским районом, на северо-востоке с Орехово-Зуевским районом, на востоке с

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

Егорьевским районом, на юге с Коломенским районом и на юге-западе со Ступинским районом Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.З

Площадь района составляет 812,48 км<sup>2</sup>, из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км<sup>2</sup>, а лесные — 280 км<sup>2</sup>.

### Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

**Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках<sup>4</sup>**

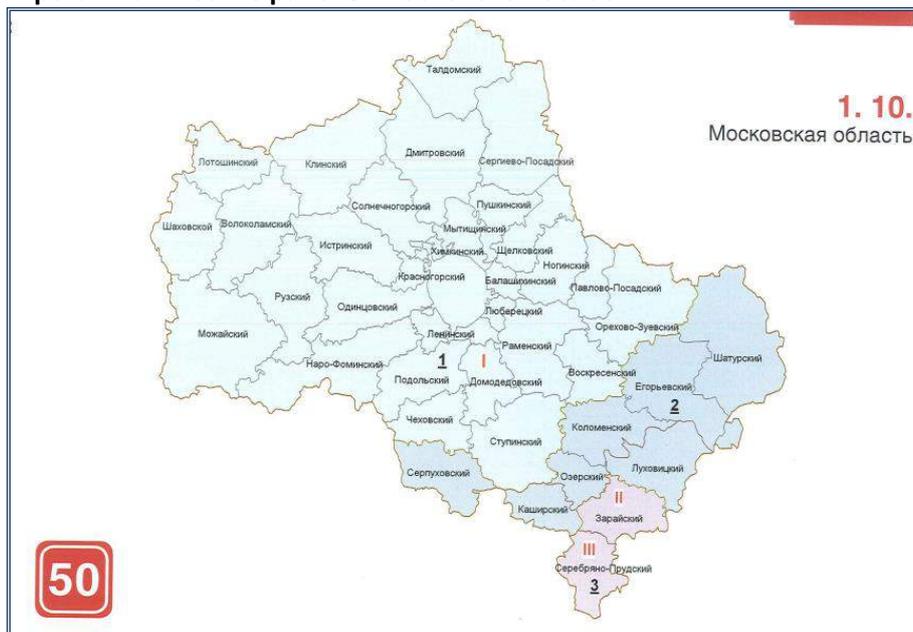
| Показатель   | Параметры    |                      |
|--|--------------|----------------------|
|  | существующие | реально оптимальные* |
| Мощность, см   | 24 – 26      | 30 – 32              |
| Содержание гумуса, %   | 1,1 – 1,9    | 2,0 2,3              |
| Запасы гумуса, т/га  | 45 – 50     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

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

<sup>3</sup> <https://ru.wikipedia.org/>

<sup>4</sup> Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушчинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

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



**Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон**

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

**Таблица 8.2-4 Структура посевов**

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

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

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица 8.3-1 Общая характеристика изымаемых земельных участков, расположенных в Воскресенском районе Московской области**

| Характеристика  | Показатель                              |
|---|---|
| <b>Общие сведения</b>   |   |
| Место нахождения объекта  | Московская область, Воскресенский район |
| Вид права   | Общая долевая собственность             |
| Категория земель  | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Целевое назначение  | Для сельскохозяйственного использования |
| Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки  | Доверительное управление                |
| <b>Описание</b>   |   |
| Рельеф участка  | Ровный                                  |
| Ближайшее радиальное шоссе от МКАД  | Новорязанское/Егорьевское шоссе         |
| Расстояние от МКАД, км  | 60-70                                   |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | Нет                                     |

| Характеристика   | Показатель |
|--|------------|
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Нет        |

Источник: составлено Оценщиком

**Текущее использование объектов оценки:** земельные участки сданы в аренду под сельскохозяйственное производство.

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

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

| № п/п | Наименование документа  | Кадастровый (или условный) номер |
|-------|---|----------------------------------|
| 1.    | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним | 50:29:0050209:63                 |
| 2.    | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним | 50:29:0000000:52917              |
| 3.    | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним | 50:29:0000000:52918              |

Источник: документы получены от Заказчика

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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

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

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

#### **Картина экономики**

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3% с 1,6% годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором - более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат

семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

### Производственная активность

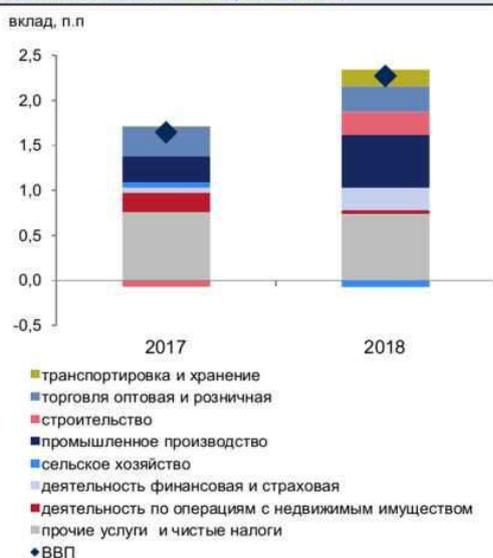
По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превосходили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

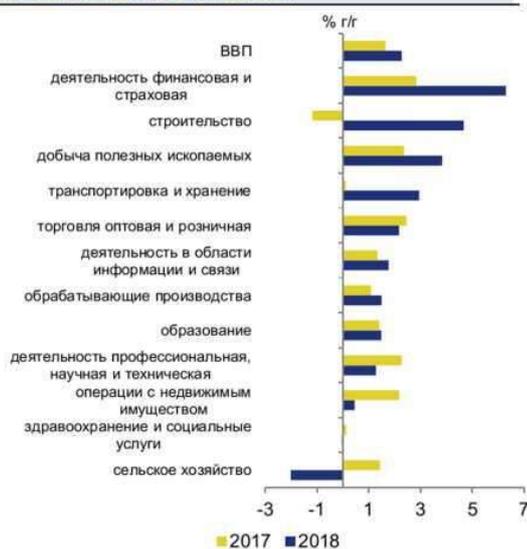
Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

**Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2-4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

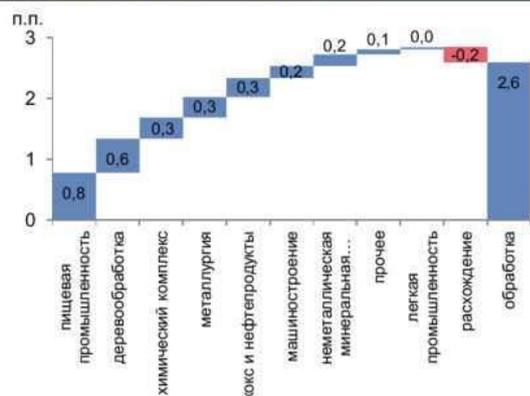
Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. - на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9% г/г в январе-июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами - участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился - до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6% в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

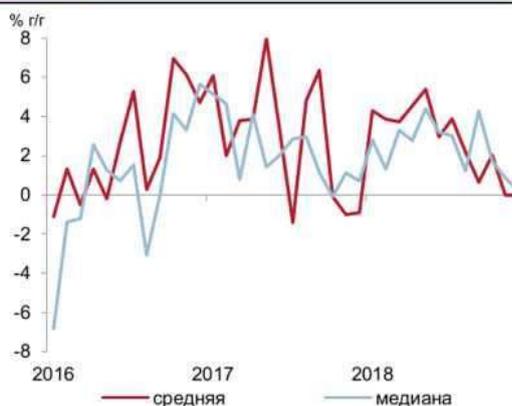
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств - химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

**Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе-июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 9.1-1 Показатели производственной активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 |
|---|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|
| <b>ВВП</b>  | 2,3  | 2,5*  | 2,2*   | 2,0*   | 3,4*   | 2,2*  | 2,5*  | 1,8*  | 1,6  |
| Сельское хозяйство  | -0,6 | 4,1   | -0,1   | -6,1   | 12,1   | -5,1  | 1,8   | 2,4   | 3,1  |
| Строительство   | 5,3  | 4,1   | 2,6    | 4,3    | 5,7    | 5,6   | 6,9   | 5,2   | -1,2 |
| Розничная торговля  | 2,6  | 2,7   | 2,3    | 3,0    | 2,0    | 2,6   | 2,9   | 2,4   | 1,3  |
| Грузооборот транспорта                                    | 2,9  | 2,6   | 3,2    | 3,0    | 1,6    | 3,0   | 3,4   | 2,5   | 5,5  |
| Промышленное производство                                 | 2,9  | 2,7   | 2,0    | 2,4    | 3,7    | 2,9   | 3,2   | 2,8   | 2,1  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | 4,1  | 7,2   | 6,3    | 7,8    | 7,4    | 4,9   | 2,2   | 1,5   | 2,1  |
| добыча угля   | 4,2  | 7,4   | 8,8    | 8,0    | 5,5    | 4,6   | 3,9   | 0,7   | 3,7  |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 2,8  | 5,7   | 5,8    | 5,6    | 6,1    | 4,2   | 1,6   | -0,4  | 0,4  |
| добыча металлических руд                                  | 4,6  | 7,3   | 7,2    | 8,4    | 6,3    | 5,4   | 1,6   | 3,7   | 3,5  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 4,0  | 7,3   | 4,0    | 16,9   | 1,0    | 0,6   | -0,6  | 10,7  | 15,6 |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | 2,6  | 0,9   | 0,0    | 0,0    | 2,7    | 2,2   | 4,3   | 3,7   | 2,5  |
| пищевая промышленность                                    | 4,4  | 4,9   | 5,3    | 5,9    | 3,6    | 4,9   | 6,3   | 0,7   | 1,5  |
| легкая промышленность                                     | 2,3  | -2,1  | 0,0    | -5,6   | -0,5   | 3,6   | 3,5   | 4,5   | 5,4  |
| деревообработка   | 11,7 | 13,3  | 10,5   | 12,8   | 16,8   | 14,6  | 10,9  | 5,9   | 3,9  |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 1,8  | 0,7   | 0,2    | 0,3    | 1,5    | 1,9   | 2,6   | 2,2   | 1,1  |
| химический комплекс                                       | 3,3  | 3,3   | 5,1    | 2,5    | 1,8    | 4,1   | 3,2   | 4,2   | 5,8  |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 4,4  | 3,3   | 2,0    | 2,8    | 5,1    | 11,1  | 4,9   | -0,8  | 11,2 |
| металлургия   | 1,6  | 5,6   | -4,8   | 6,4    | 15,0   | -2,5  | -0,8  | 5,9   | 0,8  |
| машиностроение  | 1,2  | -4,1  | 5,9    | -11,2  | -6,8   | 3,7   | 7,6   | 3,3   | 5,6  |
| прочие производства                                       | 1,4  | -3,0  | -11,8  | -2,2   | 8,5    | 4,6   | 3,4   | 5,7   | -2,3 |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | 1,6  | 1,2   | 4,5    | 2,4    | -3,2   | 0,5   | 0,5   | 2,9   | -0,4 |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | 2,0  | 5,2   | 3,8    | 7,0    | 4,8    | 4,1   | -1,9  | -2,3  | -2,1 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России.

Врезка: Итоги года в сельском хозяйстве

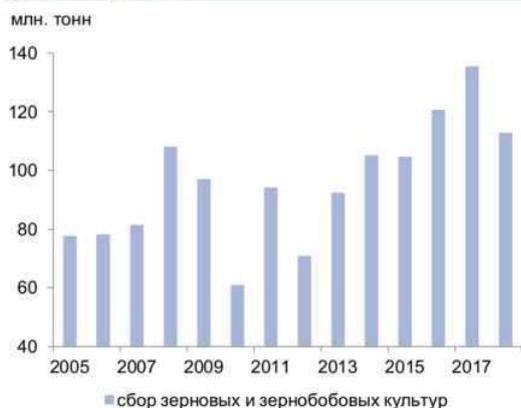
Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6% после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % - в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13%) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению необранных площадей).

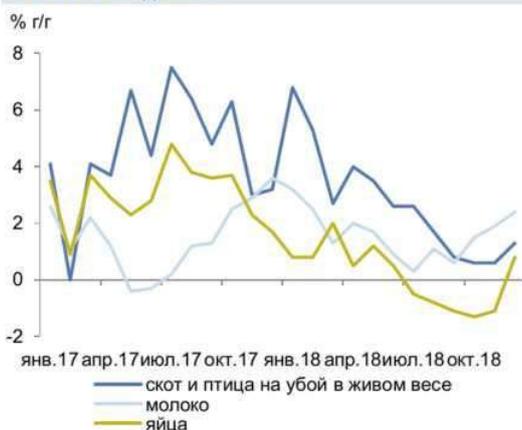
Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

**Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 9.1-2 Показатели сельского хозяйства в 2018 году**

|  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| <b>Растениеводство, млн. тонн</b>              |       |       |       |       |
| зерновые и зернобобовые культуры               | 112,9 | 135,5 | 120,7 | 104,7 |
| сахарная свекла                                | 41,2  | 51,9  | 51,3  | 39,0  |
| подсолнечник                                   | 12,6  | 10,5  | 11,0  | 9,3   |
| картофель                                      | 22,4  | 21,7  | 22,5  | 25,4  |
| овощи  | 13,6  | 13,6  | 13,2  | 13,2  |
| <b>Животноводство</b>                          |       |       |       |       |
| скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн | 14,9  | 14,5  | 13,9  | 13,4  |
| молоко, тыс. тонн                              | 30,6  | 30,2  | 29,8  | 29,9  |
| яйца, млн. штук                                | 44,9  | 44,8  | 43,5  | 42,5  |

## Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора - значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным - до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

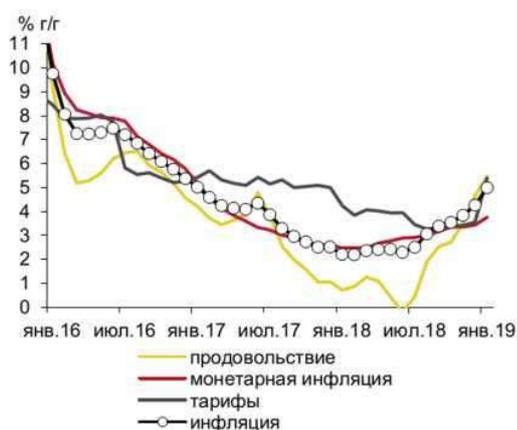
Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0% т/мSA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре.

Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

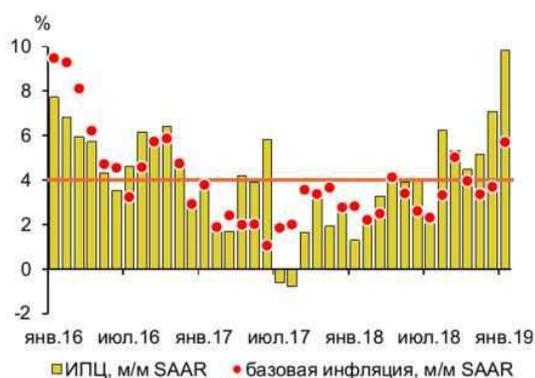
В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5-0,6% м/м (5,2-5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5-5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте-мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 9.1-3 Индикаторы инфляции

|  | янв.18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|------|------|------|
| <b>Инфляция</b>  |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 5,0    | 4,3    | 3,8    | 3,5    | 2,5  | 5,4  | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу   | 1,0    | 0,8    | 0,5    | 0,4    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,8    | 0,6    | 0,4    | 0,4    | -    | -    | -    |
| <b>Продовольственные товары</b>  |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 5,5    | 4,7    | 3,5    | 2,7    | 1,1  | 4,6  | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу   | 1,3    | 1,7    | 1,0    | 0,6    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,6    | 1,0    | 0,6    | 0,4    | -    | -    | -    |
| <b>Непродовольственные товары</b>  |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 4,5    | 4,1    | 4,2    | 4,1    | 2,8  | 6,5  | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,6    | 0,2    | 0,4    | 0,5    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,6    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | -    | -    | -    |
| <b>Услуги</b>  |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 5,0    | 3,9    | 3,8    | 4,0    | 4,4  | 4,9  | 10,2 |
| в % к предыдущему месяцу   | 1,1    | 0,4    | 0,0    | -0,1   | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 1,3    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | -    | -    | -    |
| <b>Базовая инфляция (Росстат)</b>  |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 4,1    | 3,7    | 3,4    | 3,1    | 2,1  | 6,0  | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,6    | 0,5    | 0,4    | 0,4    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,4    | 0,4    | 0,4    | 0,4    | -    | -    | -    |
| <b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b> |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 3,8    | 3,4    | 3,4    | 3,4    | 2,6  | 5,8  | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,6    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,5    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | -    | -    | -    |

## Глобальные рынки

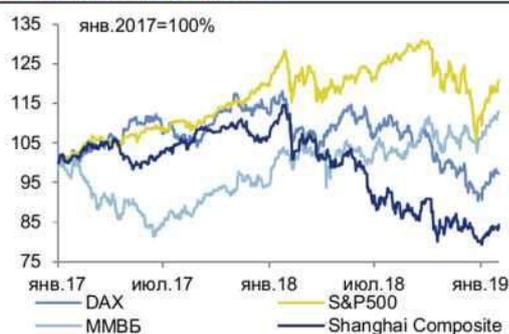
Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год - около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

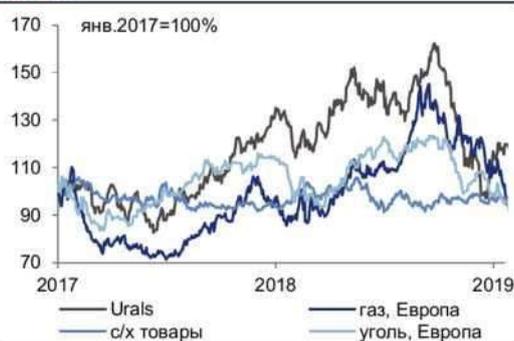
Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения - продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран - крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.

**Рис. 40. В 4кв18 на финансовых рынках наблюдалась коррекция...**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 41. ...которая затронула и рынки сырьевых товаров**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

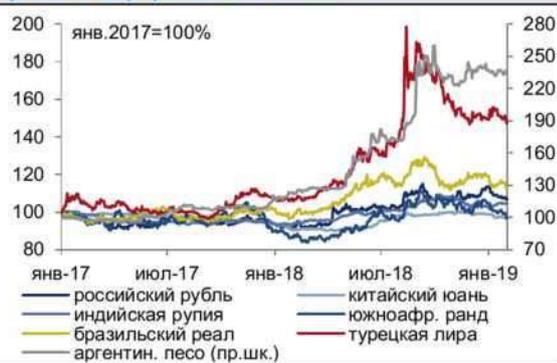
На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран - торговых партнеров 8,2%, к доллару США - 13%. Нижняя точка ослабления национальной валюты была

достигнута в конце августа-сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

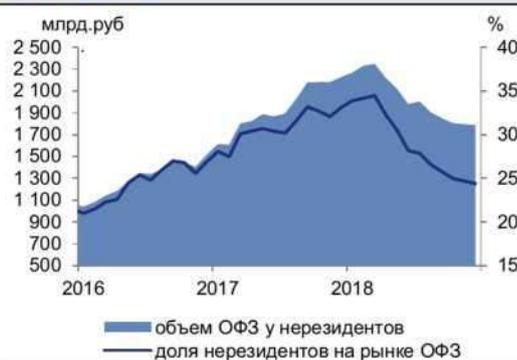
В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

**Рис. 42. Валюты развивающихся стран в 2018 году продемонстрировали ослабление**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 43. С апреля доля нерезидентов на рынке ОФЗ снижалась**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре-декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 - до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «Еп+» и «ЕвросибЭнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

**Таблица 9.1-4 Основные показатели глобальных рынков по состоянию на 31.01.2019**

| Валютные рынки                                  | Значение | Изменение, % |       |       |       |       | 12 месяцев |        |
|---|----------|--------------|-------|-------|-------|-------|------------|--------|
|   |          | 1 день       | 1 нед | 1 мес | 3 мес | YTD   | max        | min    |
| USD Index (DXY)                                 | 95,28    | -0,1         | -1,4  | -0,9  | -1,9  | -0,9  | 97,71      | 88,25  |
| EUR/USD   | 1,1504   | 0,2          | 1,8   | 0,3   | 1,7   | 0,3   | 1,2555     | 1,1216 |
| RUB корзина                                     | 69,98    | -0,4         | 0,5   | -5,2  | 0,3   | -5,2  | 75,73      | 61,39  |
| USD/RUB   | 65,55    | -0,1         | -0,3  | -6,0  | -0,5  | -6,0  | 70,59      | 55,56  |
| EUR/RUB   | 75,39    | -0,4         | 1,4   | -5,2  | 1,2   | -5,2  | 81,91      | 68,49  |
| Японская Йена (USD/JPY)                         | 108,75   | 0,3          | -0,8  | -0,9  | -3,7  | -0,9  | 114,55     | 104,56 |
| Китайский юань (USD/CNY)                        | 6,70     | 0,2          | -1,3  | -2,6  | -3,9  | -2,6  | 6,98       | 6,24   |
| Турецкая лира (USD/TRY)                         | 5,23     | 0,0          | -0,7  | -1,2  | -6,4  | -1,2  | 7,24       | 3,73   |
| Южноафриканский рэнд (USD/ZAR)                  | 13,38    | -0,3         | -2,5  | -6,8  | -9,5  | -6,8  | 15,70      | 11,51  |
| Бразильский реал (USD/BRL)                      | 3,68     | 1,3          | -2,4  | -5,0  | -1,2  | -5,0  | 4,21       | 3,16   |
| Индийская рупия (USD/INR)                       | 71,05    | 0,1          | 0,0   | 1,8   | -3,9  | 1,8   | 74,48      | 63,56  |
| Южнокорейский вон (USD/KRW)                     | 1113     | 0,3          | -1,4  | -0,3  | -2,4  | -0,3  | 1145       | 1054   |
| Фондовые рынки                                  | Значение | 1 день       | 1 нед | 1 мес | 3 мес | YTD   | max        | min    |
| PTC   | 1213     | 1            | 2     | 14    | 8     | 14    | 1339       | 1033   |
| ММВБ  | 2525     | 1            | 2     | 7     | 7     | 7     | 2529       | 2065   |
| S&P 500   | 2681     | 2            | 2     | 7     | -1    | 7     | 2941       | 2347   |
| DJIA  | 25015    | 2            | 2     | 7     | 0     | 7     | 26952      | 21713  |
| FTSE  | 6942     | 2            | 2     | 3     | -3    | 3     | 7904       | 6537   |
| DAX   | 11182    | 0            | 1     | 6     | -2    | 6     | 13301      | 10279  |
| NIKKEI 225                                      | 20773    | 1            | 1     | 4     | -5    | 4     | 24448      | 18949  |
| Shanghai Composite                              | 2585     | 0            | 0     | 4     | -1    | 4     | 3495       | 2441   |
| VIX Index                                       | 17,66    | -7,7         | -6,5  | -30,5 | -16,8 | -30,5 | 50,30      | 10,17  |
| Товарные рынки                                  | Значение | 1 день       | 1 нед | 1 мес | 3 мес | YTD   | max        | min    |
| WTI (\$, bbl)                                   | 54,52    | 0,5          | 2,6   | 19,2  | -17,0 | 19,2  | 76,29      | 42,67  |
| Brent (\$, bbl)                                 | 62,07    | 0,7          | 1,6   | 15,4  | -17,3 | 15,4  | 85,58      | 50,22  |
| Urals-Mediterranean (\$, bbl)                   | 62,19    | 0,6          | 1,7   | 16,8  | -15,0 | 16,8  | 85,44      | 48,87  |
| Золото (\$, oz)                                 | 1321,0   | 0,1          | 3,1   | 3,0   | 8,8   | 3,0   | 1365       | 1160   |
| Серебро (\$, oz)                                | 16,04    | -0,1         | 4,7   | 3,5   | 12,6  | 3,5   | 17,40      | 13,90  |
| Медь (\$, t)                                    | 6136     | 1,4          | 3,6   | 2,9   | 2,4   | 2,9   | 7348       | 5725   |
| Никель (\$, t)                                  | 12295    | 1,9          | 4,9   | 15,7  | 7,5   | 15,7  | 15693      | 10475  |
| Алюминий (\$, t)                                | 1910     | 0,9          | 1,0   | 3,4   | -2,3  | 3,4   | 2718       | 1786   |
| Пшеница   | 518      | 0,2          | -0,7  | 2,9   | 3,4   | 2,9   | 593        | 439    |
| Долговые рынки (изменения - в базисных пунктах) | Значение | 1 день       | 1 нед | 1 мес | 3 мес | YTD   | max        | min    |
| Russia 42Y, доходность, %                       | 5,16     | 0            | 4     | -26   | -33   | 3,5   | 5,67       | 4,71   |
| UST 2Y, доходность, %                           | 2,50     | 0            | -3    | 0     | -13   | 0,3   | 2,97       | 1,94   |
| UST 10Y, доходность, %                          | 2,67     | 0            | -2    | -1    | -15   | -0,6  | 3,26       | 2,54   |
| Russia CDS 5Y, б.п.                             | 132      | -2           | 1     | -14   | -11   | -14   | 182        | 100    |
| ОФЗ -26207 (03.02.2027), доходность, %          | 8,22     | -4           | 0     | -48   | -40   | 2,4   | 9,19       | 6,91   |

Источник: <http://www.economy.gov.ru/>

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка

недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: составлено Оценщиком

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

### **9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

Споры вокруг Земельного кодекса не прекращаются до сих пор. Тем не менее, процесс формирования института частной собственности на землю в России активно развивается. Показатели

государственной отчетности свидетельствуют о том, что земля включена в рыночный оборот, т. е. с земельными участками совершаются сделки, предусмотренные гражданским законодательством. В то же время земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы требует пристального внимания со стороны государства для обеспечения политической, экономической, экологической безопасности, социальной защиты населения, защиты исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

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

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

Сельское хозяйство является одной из крупнейших сфер народного хозяйства страны. Люди тратят более половины своих доходов на продукты питания и другие сельскохозяйственные товары. Кроме того, сельскохозяйственные товаропроизводители поставляют сырьё для перерабатывающих отраслей АПК. Использование земли в сельском хозяйстве как средства и предмета труда имеет специфические особенности, и, прежде всего различия в плодородии, местоположении, правовом статусе, доходности и эффективности, что существенным образом отражается на её полезности, ценности и цене при купле-продаже. В экономической стратегии государства всё большее значение придаётся проблемам восстановления сельского хозяйства и развития собственного сельскохозяйственного назначения, сохранения российской деревни и крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

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

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

Возможность приобретения земель и уровень цен на нее в категориях 2 и 3 напрямую определяется решениями региональной или местной власти. Именно по решению локальных властей определяются перспективы развития территорий, условия реализации различными общественными и элитными группами различных бизнес - и инфраструктурных проектов. От решений власти зависит, какую инфраструктуру, в каком территориальном направлении и с какой степенью интенсивности развивать (дороги, электроэнергия, водоснабжение и канализация, строительство объектов социальной инфраструктуры). Соответственно - развитие земельных рынков для частного проживания (территории, которые либо сразу, либо по истечении некоторого времени оформляются в категорию земель населенных пунктов) напрямую взаимосвязано с решениями власти. И в этом

случае рынок возникает скорее лишь как категория борьбы за доступ к власти в получении "оптовых прав" на развитие отдельных крупных участков земельной территории и последующую "розничную продажу" земельных участков под индивидуальное проживание.

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

#### 9.4. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

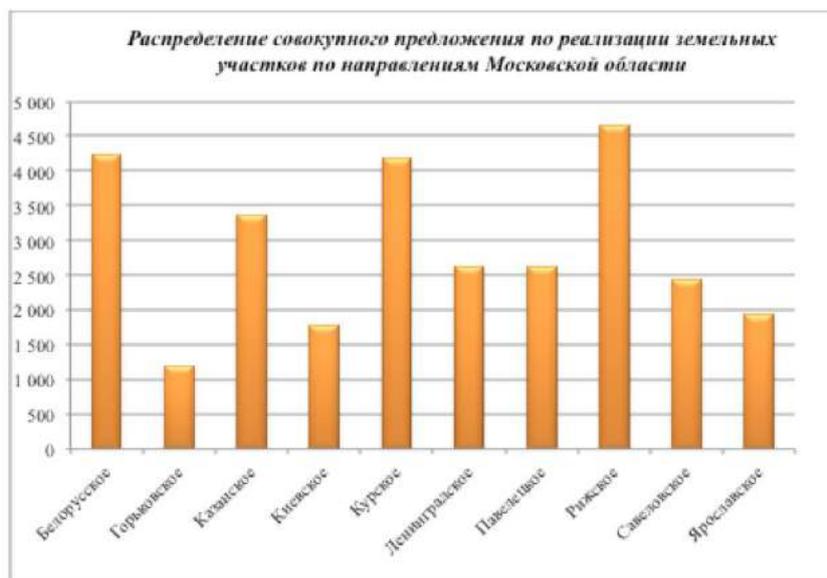


Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение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

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

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

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



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

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

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

| № п/п | Направление   | Средняя стоимость руб./сот. С/Х |                           |                  | Средняя стоимость руб./сот. ИЖС |                           |                  | Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения |                           |                  |
|-------|---------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|--|---------------------------|------------------|
|       |               | до 15 км от МКАД                | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД                | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД                             | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1     | Белорусское   | 881 284                         | 316 464                   | 68 126           | 1 395 943                       | 681 544                   | 144 050          | 1 493 083                                    | 645 302                   | 110 634          |
| 2     | Горьковское   | 523 795                         | 114 525                   | 75 837           | 564 145                         | 183 324                   | 81 942           | 868 761                                      | 249 203                   | 109 851          |
| 3     | Казанское     | 409 694                         | 139 094                   | 48 155           | 405 447                         | 119 845                   | 55 916           | 505 896                                      | 143 638                   | 108 098          |
| 4     | Киевское      | 614 083                         | 227 257                   | 67 277           | 701 132                         | 324 913                   | 114 982          | 958 265                                      | 315 025                   | 185 392          |
| 5     | Курское       | 468 196                         | 477 560                   | 64 242           | 554 820                         | 168 535                   | 22 474           | 735 077                                      | 230 952                   | 83 403           |
| 6     | Ленинградское | 478 385                         | 137 717                   | 56 723           | 620 311                         | 149 017                   | 75 193           | 462 385                                      | 219 942                   | 104 960          |
| 7     | Павелецкое    | 383 447                         | 147 208                   | 64 374           | 355 801                         | 115 875                   | 47 910           | 413 756                                      | 165 614                   | 67 584           |
| 8     | Рижское       | 772 892                         | 425 888                   | 99 662           | 1 162 335                       | 441 649                   | 82 986           | 910 316                                      | 328 139                   | 67 127           |
| 9     | Славенское    | 445 261                         | 148 427                   | 44 362           | 686 260                         | 209 772                   | 68 741           | 589 896                                      | 165 149                   | 99 203           |
| 10    | Ярославское   | 484 812                         | 189 384                   | 60 873           | 507 429                         | 197 830                   | 79 934           | 642 289                                      | 190 038                   | 56 846           |

Как видно из Таблицы 1 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 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

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

| № п/п | Направление   | Диапазон | Диапазон руб./сот. С/Х |                           |                  | Диапазон руб./сот. ИЖС |                           |                  | Диапазон руб./сот. 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   | min      | 118 750                | 21 053                    | 1 500            | 258 333                | 70 000                    | 14 286           | 13 500                              | 7 647                     | 22 267           |
|       |               | max      | 4 095 000              | 900 000                   | 310 000          | 7 199 277              | 3 900 000                 | 2 631 579        | 4 095 000                           | 2 500 000                 | 290 000          |
| 2     | Горьковское   | min      | 100 000                | 3 870                     | 3 000            | 100 000                | 47 417                    | 22 222           | 23 579                              | 52 632                    | 51 653           |
|       |               | max      | 2 100 000              | 400 000                   | 300 000          | 1 000 000              | 811 111                   | 270 000          | 2 906 977                           | 825 688                   | 225 000          |
| 3     | Казанское     | min      | 62 500                 | 2 200                     | 1 757            | 79 167                 | 18 000                    | 5 594            | 131 579                             | 10 891                    | 20 455           |
|       |               | max      | 882 353                | 550 000                   | 150 302          | 1 431 718              | 538 922                   | 192 231          | 2 180 000                           | 500 000                   | 330 000          |
| 4     | Киевское      | min      | 233 333                | 2 606                     | 3 333            | 127 273                | 100 000                   | 15 773           | 350 000                             | 65 306                    | 160 000          |
|       |               | max      | 1 666 667              | 836 364                   | 233 333          | 2 404 762              | 1 065 000                 | 783 333          | 1 794 872                           | 780 000                   | 288 889          |
| 5     | Курское       | min      | 133 333                | 18 438                    | 6 272            | 105 333                | 7 917                     | 7 000            | 13 965                              | 18 784                    | 2 400            |
|       |               | max      | 1 227 273              | 750 000                   | 180 000          | 2 609 100              | 750 000                   | 77 193           | 1 851 852                           | 708 333                   | 184 906          |
| 6     | Ленинградское | min      | 111 940                | 12 414                    | 1 875            | 10 000                 | 25 993                    | 13 000           | 25 463                              | 11 000                    | 4 987            |
|       |               | max      | 1 598 875              | 642 714                   | 307 167          | 4 000 000              | 583 333                   | 313 043          | 1 300 000                           | 1 080 000                 | 357 143          |
| 7     | Павелецкое    | min      | 74 333                 | 4 000                     | 4 471            | 118 750                | 9 500                     | 8 750            | 110 000                             | 21 127                    | 8 140            |
|       |               | max      | 875 000                | 530 000                   | 430 000          | 800 000                | 750 000                   | 150 000          | 1 367 521                           | 1 193 333                 | 100 000          |
| 8     | Рязанское     | min      | 162 500                | 21 053                    | 2 692            | 277 778                | 5 098                     | 7 000            | 165 217                             | 30 303                    | 17 678           |
|       |               | max      | 3 217 500              | 2 250 000                 | 530 000          | 17 896 920             | 3 877 666                 | 594 184          | 2 457 000                           | 1 307 420                 | 142 857          |
| 9     | Савеловское   | min      | 121 429                | 1 538                     | 1 100            | 164 286                | 28 333                    | 20 000           | 380 000                             | 61 798                    | 25 926           |
|       |               | max      | 973 631                | 1 628 571                 | 190 000          | 3 333 333              | 1 404 000                 | 222 222          | 1 449 275                           | 694 981                   | 200 000          |
| 10    | Ярославское   | min      | 37 500                 | 6 667                     | 1 935            | 40 000                 | 13 000                    | 2 450            | 92 357                              | 62 500                    | 30 000           |
|       |               | max      | 3 030 303              | 1 500 000                 | 1 000 000        | 2 454 545              | 835 714                   | 416 667          | 2 063 600                           | 906 250                   | 90 000           |

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

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

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

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

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

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

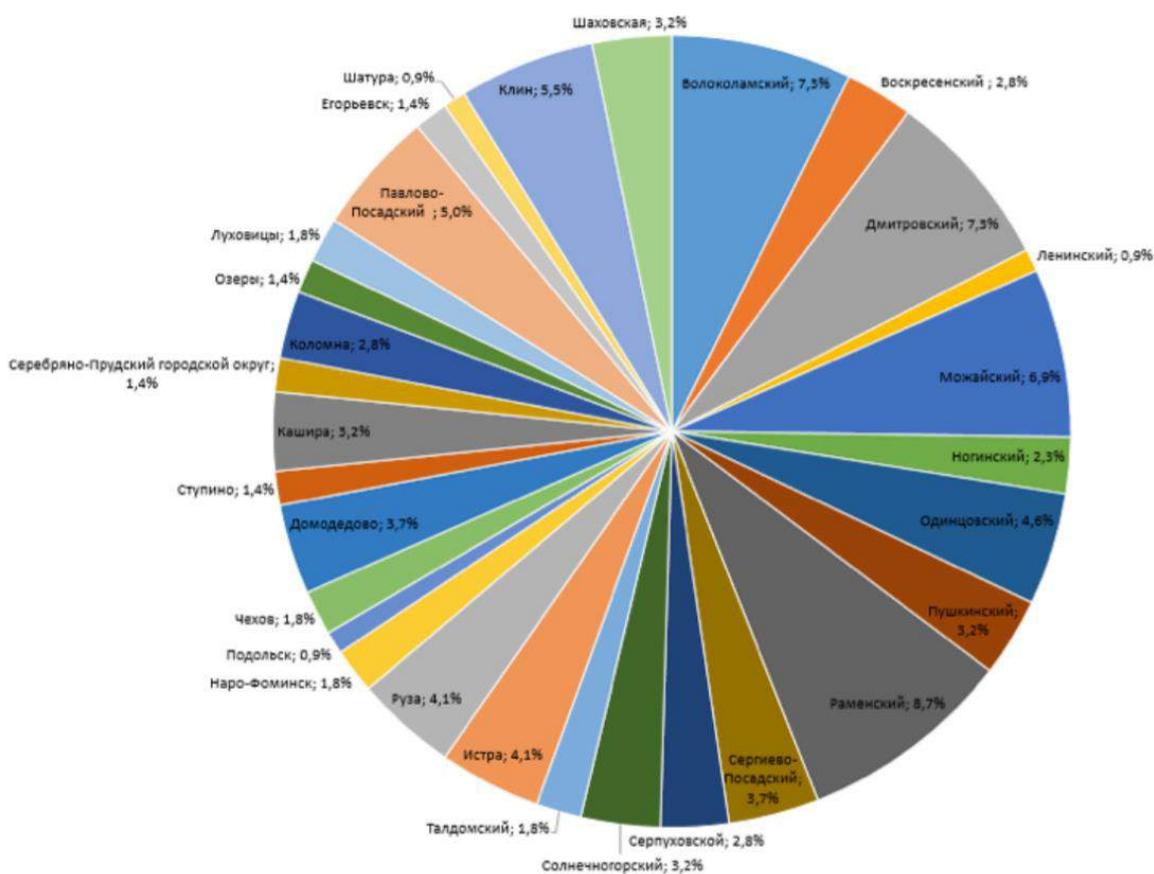
- свыше 90 км от МКАД.

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

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

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

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

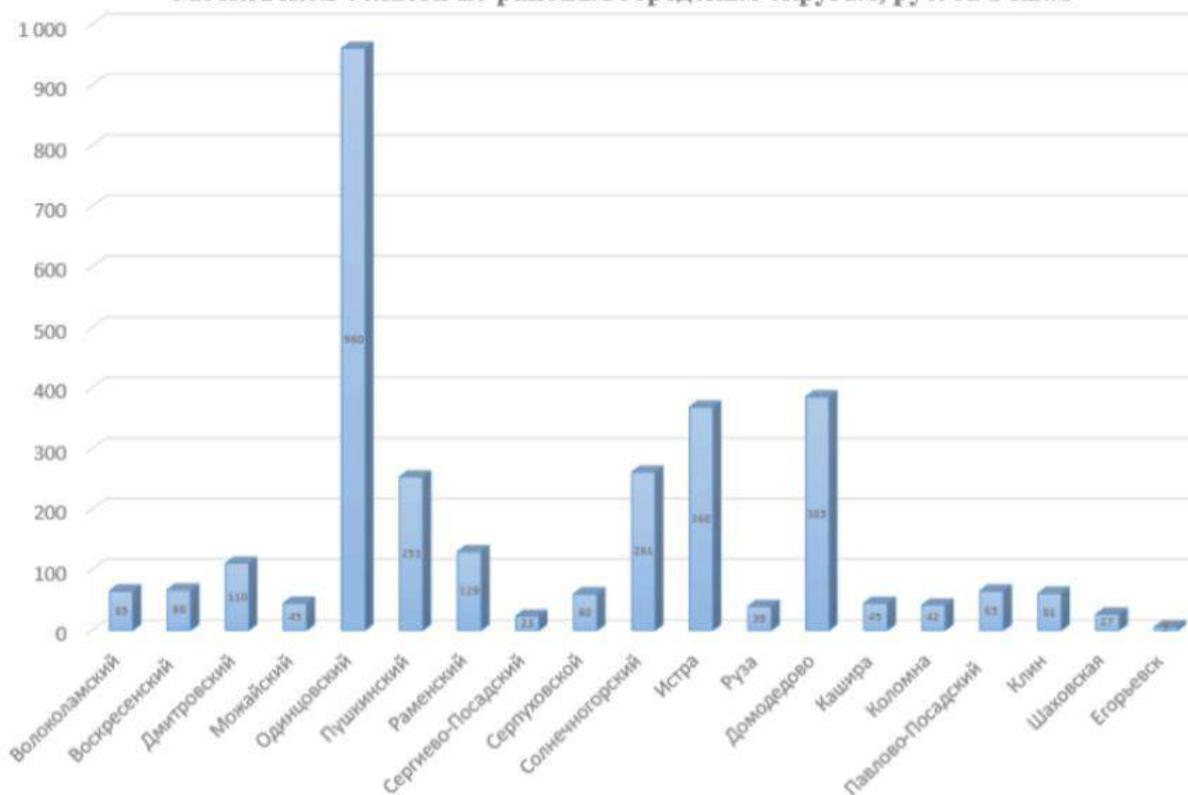


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа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

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

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

**Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения  
Московской области по районам/городским округам, руб. за 1 кв.м**



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

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

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



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

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

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

**Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства**

| № п/п | Место нахождения   | Удаленность от МКАД, км | Разрешенное использование              | Шоссе       | Площадь участка, га | Цена предложения за 1 сотку, руб. | Источник информации   | Контакт       |
|-------|--|-------------------------|--|-------------|---------------------|-----------------------------------|---|---------------|
| 1     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Филимоново деревня | 49                      | для сельскохозяйственного производства | Ярославское | 13,66               | 730                               | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/167372651/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/167372651/</a> | 985 222-00-84 |
| 2     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Филимоново деревня | 49                      | для сельскохозяйственного производства | Ярославское | 33,67               | 88 803                            | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/12283103/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/12283103/</a>   | 495 222-00-84 |
| 3     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Кулебякино деревня | 90                      | КФХ                                    | Ярославское | 55,32               | 343 456                           | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/2316718/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/2316718/</a>     | 495 229-00-33 |
| 4     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Краснозаводск      | 83                      | Фермерское хозяйство                   | Ярославское | 2,1                 | 5 238                             | <a href="https://krasnozavodsk.cian.ru/sale/suburban/155750327/">https://krasnozavodsk.cian.ru/sale/suburban/155750327/</a>   | 496 541-77-50 |
| 5     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Стройково деревня  | 60                      | для сельскохозяйственного производства | Ярославское | 3,85                | 4 026                             | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/148800376/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/148800376/</a> | 909 923-09-54 |
| 6     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Жучки деревня      | 55                      | для сельскохозяйственного производства | Ярославское | 3,8                 | 7 895                             | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/4309444/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/4309444/</a>     | 926 677-23-35 |
| 7     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Морозово деревня   | 60                      | КФХ                                    | Ярославское | 8,4                 | 5 952                             | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/155008468/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/155008468/</a> | 926 677-23-35 |
| 8     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Рогачево деревня   | 70                      | для сельскохозяйственного производства | Ярославское | 5                   | 2 000                             | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/168081335/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/168081335/</a> | 926 718-10-23 |



| № п/п | Место нахождения   | Удаленность от МКАД, км | Разрешенное использование              | Шоссе         | Площадь участка, га | Цена предложения за 1 сотку, руб. | Источник информации   | Контакт         |
|-------|--|-------------------------|--|---------------|---------------------|-----------------------------------|---|-----------------|
| 9     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Шапилово деревня           | 45                      | для сельскохозяйственного производства | Ярославское   | 25,5                | 3 647                             | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/150731761/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/150731761/</a>   | 963 638-71-19   |
| 10    | Московская область, Раменский район, Зеленая миля СНТ                    | 53                      | для сельскохозяйственного производства | Новорязанское | 17,15               | 6 898                             | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/</a>           | 916 653-48-55   |
| 11    | Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос, Никоновское село | 48                      | для сельскохозяйственного производства | Новорязанское | 4,9                 | 9 388                             | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/</a>               | 915 027-10-55   |
| 12    | Московская область, Раменский район, д. Слободино                        | 51                      | для сельскохозяйственного производства | Новорязанское | 11,31               | 4 000                             | <a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/</a>   | (495) 788-80-90 |
| 13    | Московская область, Раменский район, д. Петровское                       | 38                      | для сельскохозяйственного производства | Новорязанское | 5                   | 6 000                             | <a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/</a> | (495) 788-80-90 |
| 14    | Московская область, Раменский район, д. Васильево                        | 35                      | для сельскохозяйственного производства | Новорязанское | 19                  | 6 000                             | <a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/</a>     | (495) 788-80-90 |
| 15    | Московская область, Раменский район, д. Давыдово                         | 58                      | для сельскохозяйственного производства | Новорязанское | 47,31               | 4 000                             | <a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/</a>     | (495) 788-80-90 |
| 16    | Московская область, Воскресенский район, Потаповское деревня             | 90                      | для сельскохозяйственного производства | Новорязанское | 7                   | 4 286                             | <a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/162978137/">https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/162978137/</a>         | 926 023-09-34   |
| 17    | Московская область, Воскресенский район, Белоозерский пгт                | 50                      | для сельскохозяйственного производства | Новорязанское | 7                   | 5 000                             | <a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/150194747/">https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/150194747/</a>         | 965 177-87-00   |
| 18    | Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино                | 94                      | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское   | 22                  | 543                               | <a href="https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137733020/">https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137733020/</a>     | 915 317-73-40   |
| 19    | Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино                | 96                      | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское   | 4,2                 | 3 339                             | <a href="https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137755549/">https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137755549/</a>     | 915 317-73-40   |
| 20    | Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино                | 100                     | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское   | 18                  | 785                               | <a href="https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137746143/">https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137746143/</a>     | 915 317-73-40   |
| 21    | Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино                | 100                     | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское   | 32                  | 555                               | <a href="https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137638556/">https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137638556/</a>     | 915 317-73-40   |



| № п/п | Место нахождения  | Удаленность от МКАД, км | Разрешенное использование              | Шоссе       | Площадь участка, га | Цена предложения за 1 сотку, руб. | Источник информации   | Контакт       |
|-------|---|-------------------------|--|-------------|---------------------|-----------------------------------|---|---------------|
| 22    | Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино | 96                      | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское | 29                  | 699                               | <a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/</a>     | 915 317-73-40 |
| 23    | Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино | 95                      | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское | 109                 | 700                               | <a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/</a> | 915 317-73-40 |
| 24    | Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино | 100                     | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское | 188                 | 661                               | <a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/</a> | 915 317-73-40 |
| 25    | Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино | 100                     | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское | 104                 | 1425                              | <a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/</a> | 915 317-73-40 |
| 26    | Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево | 72                      | для сельскохозяйственного производства | Егорьевское | 72                  | 3000                              | <a href="https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/">https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/</a>       | 926 732-36-29 |

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

|   |         |
|---|---------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.  | 543     |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 343 456 |

Источник: расчет Оценщика

## 9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 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 |
| <b>Цены предложений объектов</b> |                |                        |
| 1. Земельные участки под пашню   | 12.6%          | 11.3% - 14.0%          |

### *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.

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...<br>- 5 % Нет<br>подъезда...-<br>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 Воскресенском районе Московской области.

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

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

|   |         |
|---|---------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.  | 543     |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 343 456 |

Источник: расчет Оценщика

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Местоположение.
3. Удаление от МКАД
4. Зависимость площади земельного участка
5. Транспортная доступность.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ **юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ **физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ **экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ **максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной стоимости объекта.

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных

вариантов использования земельного участка.

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

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

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

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

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

### **Критерий юридической допустимости**

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

### **Критерий максимальной продуктивности**

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

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

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

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

## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки

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

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

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

### 11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11.2. Доходный подход**

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

средств;

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

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

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

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

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

#### Модели оценки опциона:

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

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

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>9</sup>.

#### 11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в

месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Выбор типа севооборота;
- Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции;
- Определение цены реализации товарной продукции;
- Расчет валового дохода на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет себестоимости на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

### **Выбор севооборота**

По своему хозяйственному назначению – производству главного вида продукции – севообороты

подразделяются на: полевые, кормовые и специальные.

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

| Типы севооборотов    | Культуры, определяющие виды севооборотов   | Виды севооборотов   |
|----------------------|--|---|
| <b>Полевые</b>       | Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические  | Зернотравяные, зернопаровые, зернопропашные,                |
| <b>Кормовые:</b>     |  |   |
| 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 |
| <b>Специальные:</b>  |  |   |
| 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 севооборота характеризуют еще и по количеству полей, указывают площадь поля и общую площадь пашни, которую занимает севооборот. Количество полей в севообороте устанавливают, исходя из структуры посевных площадей, организационно-хозяйственных условий, особенностей рельефа и землепользования конкретного хозяйства. В севообороте может быть от 2—3 до 10—12 полей.

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

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

<sup>10</sup> <http://eclib.net/30/22.html>

**Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках<sup>11</sup>**

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

Исходя из типовой структуры посевов и типовых наборов севооборотов для различных агроклиматических зон Московской области, для оцениваемых земельных участков принята самая распространенная восьмипольная схема севооборота: поле № 1 – картофель, поле № 2 – ячмень, 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     | Ячмень            | 2                                   | 25           |
| 3     | Многолетние травы | 4                                   | 50           |

Источник: рассчитано Оценщиком

## Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

### Многолетние травы

**Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации<sup>12</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

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

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скормливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.<sup>13</sup>

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

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

### Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет<sup>15</sup>:

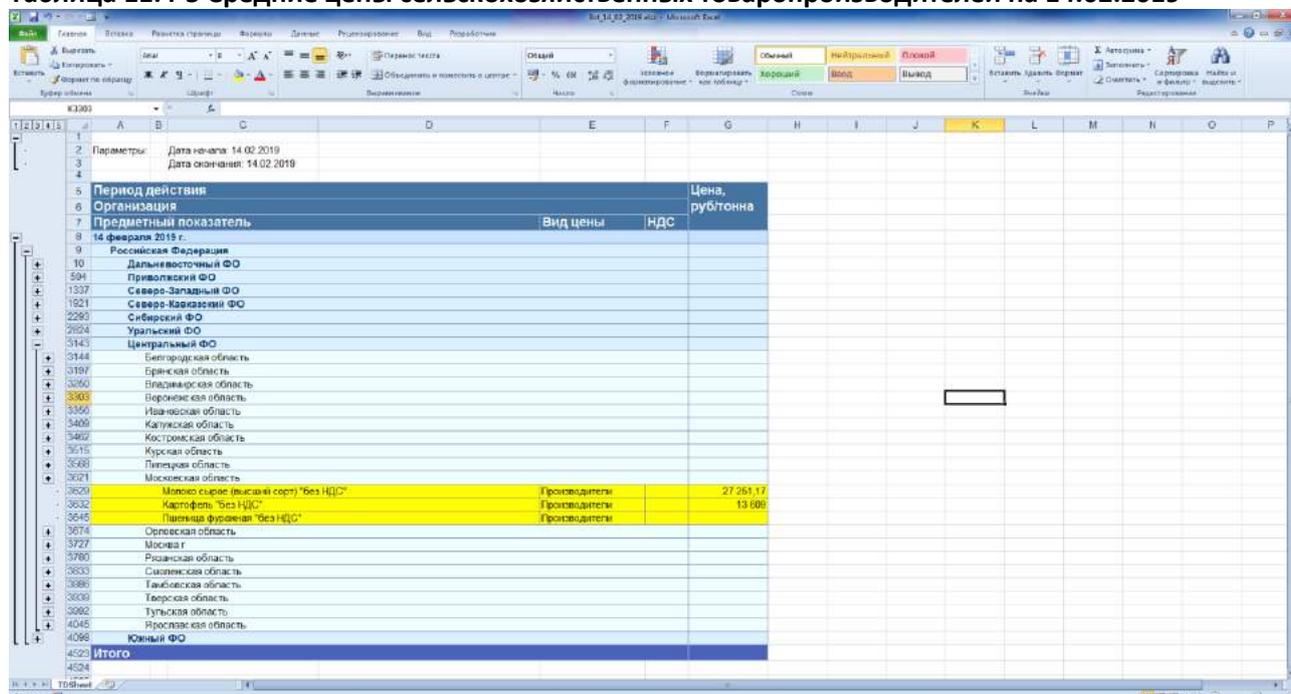
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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

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

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

**Таблица 11.4-5 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 14.02.2019**



| Период действия    | Организация                                | Предметный показатель | Вид цены | НДС | Цена, руб/тонна |
|--------------------|--|-----------------------|----------|-----|-----------------|
| 14 февраля 2019 г. | Российская Федерация                       |                       |          |     |                 |
|                    | Дальневосточный ФО                         |                       |          |     |                 |
|                    | Приволжский 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                        |                       |          |     |                 |
|                    | Курская область                            |                       |          |     |                 |
|                    | Липецкая область                           |                       |          |     |                 |
|                    | Московская область                         |                       |          |     |                 |
|                    | Московская область (высшая сорт) "без НДС" | Производители         |          |     | 27 263,17       |
|                    | Картофель "без НДС"                        | Производители         |          |     | 13 600          |
|                    | Пшеница фуражная "без НДС"                 | Производители         |          |     |                 |
|                    | Орловская область                          |                       |          |     |                 |
|                    | Москва г                                   |                       |          |     |                 |
|                    | Рязанская область                          |                       |          |     |                 |
|                    | Смоленская область                         |                       |          |     |                 |
|                    | Тамбовская область                         |                       |          |     |                 |
|                    | Тверская область                           |                       |          |     |                 |
|                    | Тульская область                           |                       |          |     |                 |
|                    | Ярославская область                        |                       |          |     |                 |
|                    | Южный ФО                                   |                       |          |     |                 |
|                    | Итого                                      |                       |          |     |                 |

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

В дальнейших расчетах использованы цены на 14.02.2019 г. для Московской области:

<sup>13</sup> "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

<sup>14</sup> "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

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

- Картофель – 13 609,00 руб./т;
- Пшеница фуражная – нет данных;
- Молоко 3,4% жирности (Молоко сырье)– 27 251,17 руб./т.

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

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

**Таблица 11.4-6 Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота**

| № п/п | Товарная продукция   | Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг | Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га | Валовой доход, руб./га |
|-------|----------------------|--|---|------------------------|
| 1     | Картофель            | 13,60900   | 14 600,00   | 198 691                |
| 2     | Ячмень               | 0,00000  | 1 990,00  | 0                      |
| 3     | Молоко 3,4% жирности | 27,25117   | 2 606,12  | 71 020                 |

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

| № п/п | Товарная продукция | Валовой доход, руб./га | Рентабельность, % | Себестоимость (издержки), руб./га |
|-------|--------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1     | Картофель          | 198 691                | 35                | 147 179                           |
| 2     | Ячмень             | 0                      | 35                | 0                                 |
| 3     | Многолетние травы  | 71 020                 | 35                | 52 607                            |

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

**Таблица 11.4-8 Расчет чистого операционного дохода**

| № п/п  | Товарная продукция | Валовой доход, руб./га | Издержки (себестоимость), руб./га | Чистый операционный доход, руб./га | Структура севооборота, % | Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га |
|--|--------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|---|
| 1  | Картофель          | 198 691                | 147 179                           | 51 512                             | 25%                      | 12 878  |
| 2  | Ячмень             | 0                      | 0                                 | 0                                  | 0%                       | 0   |
| 3  | Многолетние травы  | 71 020                 | 52 607                            | 18 413                             | 75%                      | 13 810  |
| <b>Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га</b> |                    |                        |                                   |                                    |                          | <b>26 688</b>   |

Источник: рассчитано Оценщиком

## Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации земельного участка не учитывается.

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 7,72% (по данным Министерства финансов)<sup>16</sup>.

**Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность)** учитывает невозможность

<sup>16</sup> [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»<sup>17</sup>.

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало 2019 г. и составил 18 месяцев.

Итого по отчету СтатРиэлт на основе фактуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Пояснение, использование (в зависимости от месторасположения и качества)   | Минимум (месяцы)* | Максимум (месяцы)** | Средний значение, мес. |
|---|--|-------------------|---------------------|------------------------|
| 1 | Земельные участки неиндустриальных пунктов (для размещения и размещения: детских и образовательных заведений, спортивных объектов, участков неиндустриальных пунктов для сельскохозяйственного использования, и прочие участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства) | 3                 | 7                   | 5                      |
| 2 | Земельные участки неиндустриальных пунктов (для размещения объектов размещения туристов, объектов размещения для размещения туристов, объектов размещения и объектов размещения и объектов размещения)   | 4                 | 12                  | 7                      |
| 3 | Земельные участки неиндустриальных пунктов (для размещения объектов размещения туристов, объектов размещения для размещения туристов, объектов размещения и объектов размещения и объектов размещения)   | 5                 | 15                  | 9                      |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в земельной или сельскохозяйственной собственности, общей площадью, местоположением и возможностью предоставления коммунальных услуг для жилищно-коммунального хозяйства)  | 8                 | 18                  | 12                     |

Пояснения:  
 1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой продаже при выборе по каждому виду объектов в равной степени Российской Федерации  
 2. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных методов продаж (пропорциональным методом, с регулярной регулярной объектом продажи и самым массовым CME)  
 3. Нижний порог выбора - объекты наибольшей площади и цены предложения, лучшего качества (дополнительно)  
 4. Верхний порог выбора - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества  
 5. Среднее значение выбора - средний наиболее типичный срок продажи объекта

01.01.2019

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 7,72\% * 18 / 12 = 11,58\%.$$

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

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

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

**Таблица 11.4-9 Расчет надбавки за прочие специфические риски**

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

**Таблица 11.4-10 Расчет коэффициента капитализации**

| Наименование показателя                      | Значение, %   |
|--|---------------|
| Безрисковая ставка                           | 7,72%         |
| Надбавка за низкую ликвидность               | 11,58%        |
| Надбавка за риск ведения сельского хозяйства | 2,50%         |
| <b>Коэффициент капитализации</b>             | <b>21,80%</b> |

Источник: рассчитано Оценщиком

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

| Наименование показателя   | Значение          |
|---|-------------------|
| Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.   | 26 688            |
| Коэффициент капитализации   | 21,80%            |
| Удельная величина стоимости 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.           | <b>122 422,02</b> |
| <b>Удельная величина стоимости 1 сотку объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b> | <b>1 224,22</b>   |

Источник: рассчитано Оценщиком

В таблице представлена справедливая стоимость земельных участков.

**Таблица 11.4-12 Справедливая стоимость земельных участков**

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, сотка | Удельная стоимость за 1 сотку, руб. | Справедливая стоимость, руб. | Справедливая стоимость, (округленно), руб. |
|-------|----------------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------|--|
| 1.    | 50:29:0050209:63                 | 2 471,44       | 1 224,22                            | 3 025 586                    | 3 026 000                                  |
| 2.    | 50:29:0000000:52917              | 7 327,73       | 1 224,22                            | 8 970 754                    | 8 971 000                                  |
| 3.    | 50:29:0000000:52918              | 8 752,85       | 1 224,22                            | 10 715 414                   | 10 715 000                                 |

## **12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

**22 712 000 (Двадцать два миллиона семьсот двенадцать тысяч) рублей, не облагается НДС<sup>18</sup>**

**В том числе:**

| № п/п | Объект права   | Кадастровый номер   | Адрес объекта   | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---------------------|---|----------------|---|
| 1.    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | 50:29:0050209:63    | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское | 247 144        | 3 026 000                                 |
| 2.    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | 50:29:0000000:52917 | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское | 732 773        | 8 971 000                                 |
| 3.    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | 50:29:0000000:52918 | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское | 875 285        | 10 715 000                                |

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

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

<sup>18</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

### **1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

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

### **2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

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

### **3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Интернет-сайты:

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

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







**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**  
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (499) 662-74-23, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru

Член Международного комитета по стандартизации оценок (IFSO)  
Член Ассоциации профессиональных оценщиков Российской Федерации  
Член Международного комитета по стандартизации оценок (IFSO)  
Член Ассоциации профессиональных оценщиков Российской Федерации  
Член Ассоциации профессиональных оценщиков Российской Федерации  
Член Ассоциации профессиональных оценщиков Российской Федерации

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Давыдова Александра Владимировича  
(Ф.И.О. заявителя для поиска информации об организации)

о том, что Давыдов Александр Владимирович  
(Ф.И.О. заявителя)  
является членом РОО и включен(а) в реестр «20» июля 2008 г. за регистрационным номером 004618

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет  
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное Ю; Московское региональное отделение  
Членство в Экспертном Совете РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2020  
Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "Формула успеха"  
Стаж в области оценочной деятельности: 10 лет  
Общий стаж: 12 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:  
1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-121121/18-0325/8-776-00002/18-004618 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;  
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/18-0325/8-776-00002/18-004618 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020  
Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:  
1. Диплом №ВСТ 1759987 от 21.06.2007 АНО ВПО ЦРФ "Российский университет кооперации" (высшее);  
2. Свидетельство №0304 от 25.09.2009 НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" (повышение квалификации в области оценки);  
3. Диплом МПП 983936 от 06.07.2007 НОУ "Московская финансово-промышленная академия (МФПАУ)" (переподготовка в области оценки)

Классификационный аттестат:  
1. №003025-1 от 07.02.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 07.02.2021;  
2. №011668-2 от 10.03.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 10.05.2021

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Платова, 12.01.2011 - 12.01.2011, основание проведения: Решение №1958, результат: Проблемы;
2. Платова, 04.06.2014 - 04.06.2014, основание проведения: Решение №1843, результат: Проблемы;
3. Платова, 03.07.2017 - 27.07.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Проблемы

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 30.01.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 января 2019 г.  
Дата составления выписки 30 января 2019 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заклин

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

**СПРАВОЧНИК**

32



**1. 10.**  
Московская область



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

| Агроклим. подзона | Зем.-оцен. район | Площадь с.-х. угодий, тыс.га | Сумма температур >10 °С | КУ        | АП  | КК  | Гумус, ц из 1 т навоза | Минерализация гумуса в парах, ц/га | Стоимость зерна, руб./ц | БК |
|-------------------|------------------|------------------------------|-------------------------|-----------|-----|-----|------------------------|------------------------------------|-------------------------|----|
| 1                 | 1                | 933,0                        | 1900–1975               | 1,1       | 7,0 | 150 | 0,50                   | –                                  | 235                     | 89 |
| 2                 | 1,2              | 265,2                        | 2000–2100               | 1,1       | 7,2 | 156 | 0,50                   | –                                  | 235                     | 93 |
| 3                 | 2,3              | 123,9                        | 2125–2175               | 1,06–1,08 | 7,3 | 158 | 0,50                   | –                                  | 239                     | 96 |

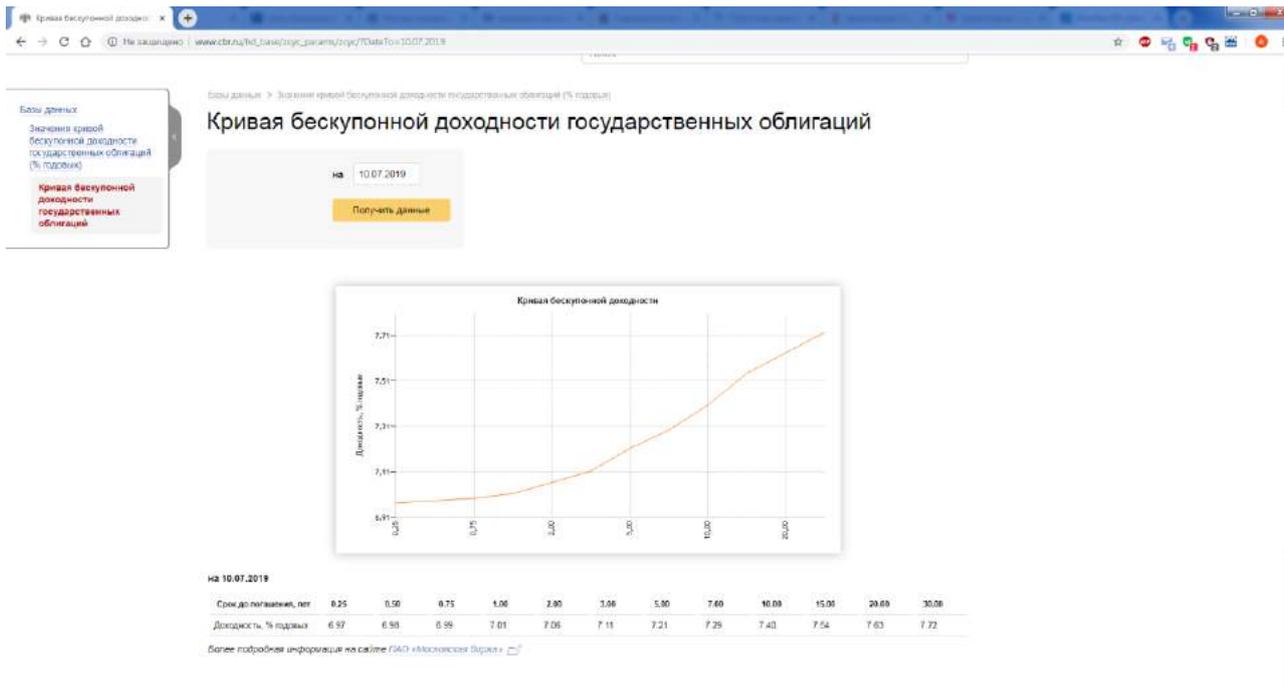
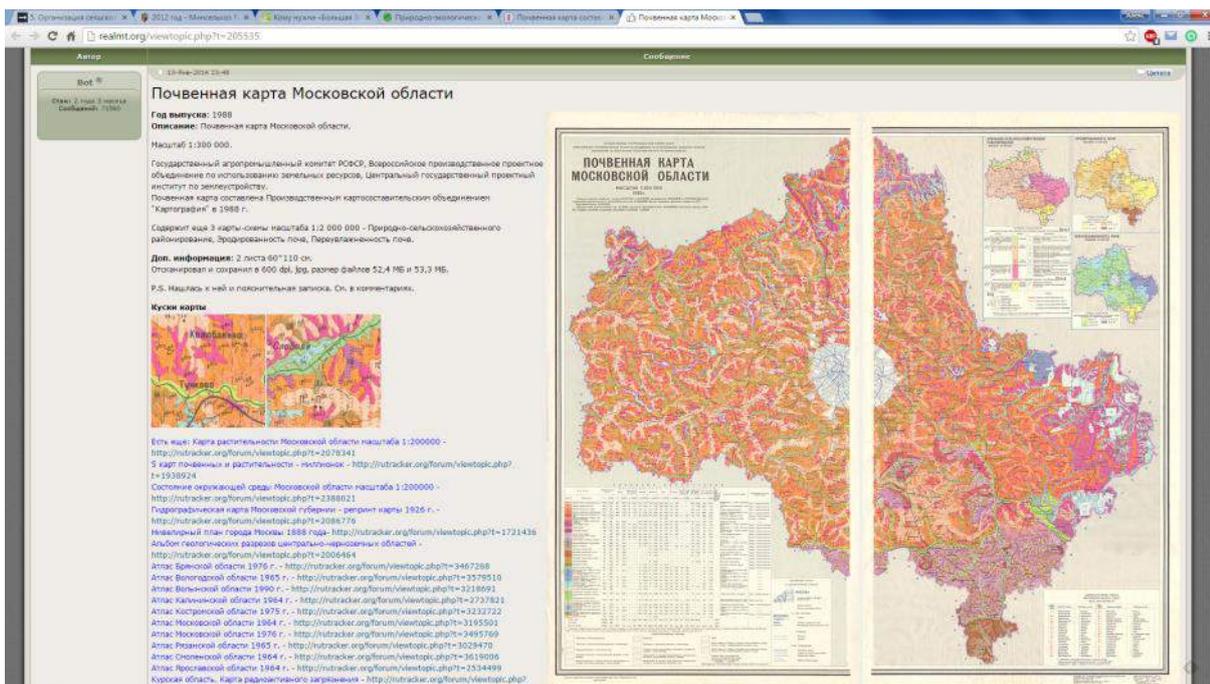
| Агроклим. подзона | Зем.-оцен. район | Структура посевов, % |           |                   |                  |              |                 |              |     |            |
|-------------------|------------------|----------------------|-----------|-------------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|-----|------------|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

| Агроклим. подзона | Зем.-оцен. район | Коэффициенты к зерновым |                   |                  |                   |              |                 |              |     |
|-------------------|------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|-----------------|--------------|-----|
|                   |                  | Картофель               | Многолетние травы | Однолетние травы | Кукуруза на зерно | Лён-долгунец | Сахарная свёкла | Подсолнечник | Соя |
| 1                 | 1                | 7,01                    | 1,98              | 1,69             | –                 | 1,62         | –               | –            | –   |
| 2                 | 1,2              | 7,16                    | 1,94              | 1,66             | –                 | –            | –               | –            | –   |
| 3                 | 2,3              | 7,04                    | 1,86              | 1,62             | –                 | –            | 9,92            | –            | –   |

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

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

33



| Период действия    | Организация                          | Предметный показатель | Вид цены | НДС | Цена, руб/тонна |
|--------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------|-----|-----------------|
| 14 февраля 2019 г. | Российская Федерация                 |                       |          |     |                 |
|                    | Дальневосточный ФО                   |                       |          |     |                 |
|                    | Приволжский 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                  |                       |          |     |                 |
|                    | Курская область                      |                       |          |     |                 |
|                    | Липецкая область                     |                       |          |     |                 |
|                    | Московская область                   |                       |          |     |                 |
|                    | Молоко сырое (высший сорт) "без НДС" | Производители         |          |     | 27,251.17       |
|                    | Картофель "без НДС"                  | Производители         |          |     | 13,606.00       |
|                    | Пшеница фуражная "без НДС"           | Производители         |          |     |                 |
|                    | Орловская область                    |                       |          |     |                 |
|                    | Москва г                             |                       |          |     |                 |
|                    | Рязанская область                    |                       |          |     |                 |
|                    | Смоленская область                   |                       |          |     |                 |
|                    | Тамбовская область                   |                       |          |     |                 |
|                    | Тверская область                     |                       |          |     |                 |
|                    | Тульская область                     |                       |          |     |                 |
|                    | Ярославская область                  |                       |          |     |                 |
|                    | Южный ФО                             |                       |          |     |                 |
|                    | Итого                                |                       |          |     |                 |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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   |  |
|---|--|
| (лиц объект недвижимости)   |  |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : _____  |
| 10.07.2019  | Всего разделов: _____  |
| Кадастровый номер:  | 50:29:0000000:52917  |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:29:0000000  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 03.07.2019   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |
| Адрес:  | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское  |
| Площадь:  | 732773 +/- 899 кв. м   |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Виды разрешенного использования:  | Для сельскохозяйственного производства   |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Особые отметки:   | Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:29:0050209:11. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:29:0050209:17, 50:29:0000000:160. |
| Получатель выписки:   | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"   |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  | Веселов А. Н.  |
| (подпись, наименование должности)   | (подпись, фамилия)   |

М.П.

Раздел 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   |   |
|---|---|
| (лиц объект недвижимости)   |   |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : _____   |
| 10.07.2019  | Всего разделов: _____   |
| Кадастровый номер:  | 50:29:0000000:52917   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                       | 1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                     | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:29:0000000:52917-50/001/2019-1 от 10.07.2019   |
| 3. Документы-основания:   | 3.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 26.06.2009 №СЗР-02; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009   |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                     |   |
| 4.1.1. вид:   | Аренда  |
| дата государственной регистрации:   | 10.07.2019  |
| номер государственной регистрации:  | 50:29:0000000:52917-50/001/2019-2   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:        | с 28.12.2017 на 3 года  |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 5005001776   |
| основание государственной регистрации:                                      | Договор № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50:23:0020271:633-50/047/2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017   |
| 4.1.2. вид:   | Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кад.№ 50:29:0050209:12, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1859326 кв. м |
| дата государственной регистрации:   | 10.07.2019  |
| номер государственной регистрации:  | 50:29:0000000:52917-50/001/2019-3   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:        | с 22.04.2009 по 31.03.2024  |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530  |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    | основание государственной регистрации:  | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009 |
| 5. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6. | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |

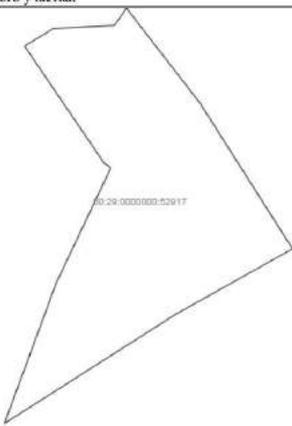
|   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| <b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b><br><small>(подпись, наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | Веселов А. Н.<br><small>(подпись, фамилия)</small> |
|---|--------------------------|--|

М.П.

**Раздел 3**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|   |                  |                                       |                       |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                  |                                       |                       |
| <small>(код объекта недвижимости)</small> |                  |                                       |                       |
| Лист №                                    | Раздела <b>3</b> | Всего листов раздела <b>3</b> : _____ | Всего разделов: _____ |
| <b>10.07.2019</b>                         |                  | Всего листов выписки: _____           |                       |
| Кадастровый номер:                        |                  | <b>50:29:0000000:52917</b>            |                       |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| План (чертеж, схема) земельного участка:  |                       |
|  |                       |
| Масштаб 1:  | Условные обозначения: |

|   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| <b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b><br><small>(подпись, наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | Веселов А. Н.<br><small>(подпись, фамилия)</small> |
|---|--------------------------|--|

М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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   |  |
|---|--|
| (вид объекта недвижимости)  |  |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>  |
| <b>10.07.2019</b>   |  |
| Кадастровый номер:  | <b>50:29:0000000:52918</b>   |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:29:0000000  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 03.07.2019   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |
| Адрес:  | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское  |
| Площадь:  | 875285 +/- 982 кв. м   |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Виды разрешенного использования:  | Для сельскохозяйственного производства   |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Особые отметки:   | Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:29:0050209:52. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:29:0050209:17, 50:29:0000000:160. |
| Получатель выписки:   | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"   |
| <b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>   | <b>Веселов А. Н.</b>   |
| (подпись, наименование должности)   | (подпись) (инициалы, фамилия)  |

М.П.

Раздел 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                                       |   |
|---|---|
| (вид объекта недвижимости)                              |   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>                     | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>   |
| <b>10.07.2019</b>                                       |   |
| Кадастровый номер:                                      | <b>50:29:0000000:52918</b>  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:29:0000000:52918-50/001/2019-1 от 10.07.2019   |
| 3. Документы-основания:                                 | 3.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 26.06.2009 №СЗР-02; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009   |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |
| 4.1.1.  | вид: Аренда<br>дата государственной регистрации: 10.07.2019<br>номер государственной регистрации: 50:29:0000000:52918-50/001/2019-2<br>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 28.12.2017 на 3 года<br>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 5005001776   |
| 4.1.2.  | основание государственной регистрации: Договор № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50:23:0020271:633-50/047/2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017<br>вид: Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кад.№ 50:29:0050209:12, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1859326 кв. м<br>дата государственной регистрации: 10.07.2019<br>номер государственной регистрации: 50:29:0000000:52918-50/001/2019-3<br>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 22.04.2009 по 31.03.2024<br>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530 |

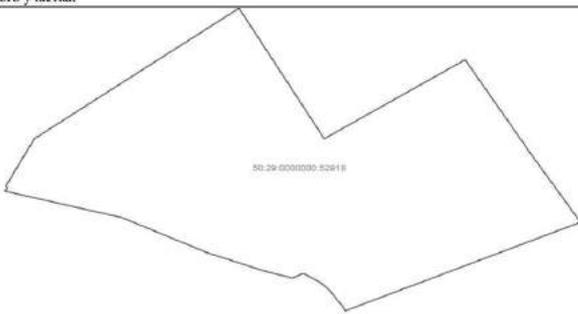
|  |   |   |
|--|---|---|
|  | основание государственной регистрации:  | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009 |
| 5.   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6.   | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(подпись, наименование должности)</small> |   | Веселов А. Н.<br><small>(подпись, фамилия)</small>  |

М.П.

**Раздел 3**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|   |                  |                                       |                       |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b><br><small>(код объекта недвижимости)</small> |                  |                                       |                       |
| Лист №  | Раздела <b>3</b> | Всего листов раздела <b>3</b> : _____ | Всего разделов: _____ |
| <b>10.07.2019</b>   |                  | Всего листов выписки: _____           |                       |
| Кадастровый номер:  |                  | <b>50:29:0000000:52918</b>            |                       |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| План (чертеж, схема) земельного участка:   |                       |
|  |                       |
| Масштаб 1:   | Условные обозначения: |

|  |  |  |
|--|--|--|
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(подпись, наименование должности)</small> |  | Веселов А. Н.<br><small>(подпись, фамилия)</small> |
|--|--|--|

М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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   |  |
|---|--|
| (вид объекта недвижимости)  |  |
| Лист № <u>10.07.2019</u> Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u> Всего разделов: <u>      </u> Всего листов выписки: <u>      </u>  |
| Кадастровый номер:  | <b>50:29:0050209:63</b>  |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:29:0050209  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 03.07.2019   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |
| Адрес:  | Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское  |
| Площадь:  | 247144 +/- 522 кв. м   |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Виды разрешенного использования:  | Для сельскохозяйственного производства   |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Особые отметки:   | Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:29:0050209:11, 50:29:0050209:52. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:29:0050209:17, 50:29:0000000:160. |
| Получатель выписки:   | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"   |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  | Веселов А. Н.  |
| (подпись)   | (подпись)  |

М.П.

Раздел 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                                       |  |
|---|--|
| (вид объекта недвижимости)                              |  |
| Лист № <u>10.07.2019</u> Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>      </u> Всего разделов: <u>      </u> Всего листов выписки: <u>      </u>  |
| Кадастровый номер:                                      | <b>50:29:0050209:63</b>  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1. Владельцы инвестиционных паяв - закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:29:0050209:63-50/001/2019-1 от 10.07.2019   |
| 3. Документы-основания:                                 | Заявка на приобретение инвестиционных паяв для юридических лиц от 26.06.2009 №СЗР-02;<br>3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009;<br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009  |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |
| 4.1.1.  | вид: Аренда<br>дата государственной регистрации: 10.07.2019<br>номер государственной регистрации: 50:29:0050209:63-50/001/2019-2<br>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 28.12.2017 на 3 года<br>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 5005001776   |
| 4.1.2.  | основание государственной регистрации: Договор № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50:23:0020271:633-50/047/2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017<br>вид: Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кад.№ 50:29:0050209:12, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1859326 кв. м<br>дата государственной регистрации: 10.07.2019<br>номер государственной регистрации: 50:29:0050209:63-50/001/2019-3<br>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 22.04.2009 по 31.03.2024<br>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530 |

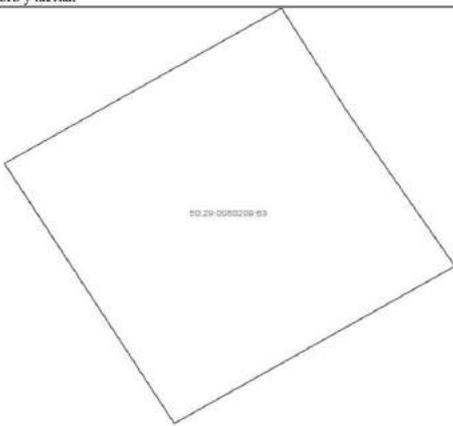
|  |   |   |
|--|---|---|
|  | основание государственной регистрации:  | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009 |
| 5.   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6.   | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(подпись, наименование должности)</small> |   | Веселов А. Н.<br><small>(подпись, фамилия)</small>  |

М.П.

**Раздел 3**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|   |                  |                                       |                       |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b><br><small>(код объекта недвижимости)</small> |                  |                                       |                       |
| Лист №  | Раздела <b>3</b> | Всего листов раздела <b>3</b> : _____ | Всего разделов: _____ |
| <b>10.07.2019</b>   |                  | Всего листов выписки: _____           |                       |
| Кадастровый номер:  |                  | <b>50:29:0050209:63</b>               |                       |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| План (чертеж, схема) земельного участка:  |                       |
|  |                       |
| Масштаб 1:  | Условные обозначения: |

|  |  |  |
|--|--|--|
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(подпись, наименование должности)</small> |  | Веселов А. Н.<br><small>(подпись, фамилия)</small> |
|--|--|--|

М.П.