

ОТЧЕТ № 024/20

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 09.10.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09.10.2020 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	9
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ	14
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	15
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	17
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	17
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	17
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	29
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	34
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	36
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	43
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	45
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ⁴⁷	
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	51
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД.....	55

11.2.	Доходный подход	56
11.3.	Затратный подход	58
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	60
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	70
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ		
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		73
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	73
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	73
3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....		74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....		80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....		83

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 66/20 от 09.10.2020 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 (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:46	Не применялся	Не применялся	398 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:47	Не применялся	Не применялся	2 166 000
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:48	Не применялся	Не применялся	173 000
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:201	Не применялся	Не применялся	2 999 000
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0000000:73457	Не применялся	Не применялся	1 097 000
6	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:459	Не применялся	Не применялся	612 000
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:460	Не применялся	Не применялся	173 000
8	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:461	Не применялся	Не применялся	320 000
9	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:16	Не применялся	Не применялся	3 802 000
10	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:12	Не применялся	Не применялся	1 975 000
11	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:18	Не применялся	Не применялся	4 850 000
	Итого			18 565 000

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:24:0080128:46	46 054	398 000
2	50:24:0080128:47	250 511	2 166 000
3	50:24:0080128:48	20 001	173 000
4	50:24:0080212:201	346 784	2 999 000
5	50:24:0000000:73457	126 878	1 097 000
6	50:24:0080213:459	70 825	612 000
7	50:24:0080213:460	20 034	173 000
8	50:24:0080213:461	36 986	320 000
9	50:24:0080212:16	439 592	3 802 000
10	50:24:0080213:12	228 369	1 975 000
11	50:24:0080128:18	560 767	4 850 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
	Итого		18 565 000

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Берг Е. В.

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

Давыдов А. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 66/20 от 09.10.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки

справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	Земельные участки (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	09.10.2020 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Без осмотра
Срок проведения работ	09.10.2020 г. – 09.10.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 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. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

6.1. Допущения

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

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

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

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

- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

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

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

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

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

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость	<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>
Кадастровая стоимость	<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:

Недвижимое имущество, недвижимость	<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>
Право собственности	<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>
Право аренды	<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:

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

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

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

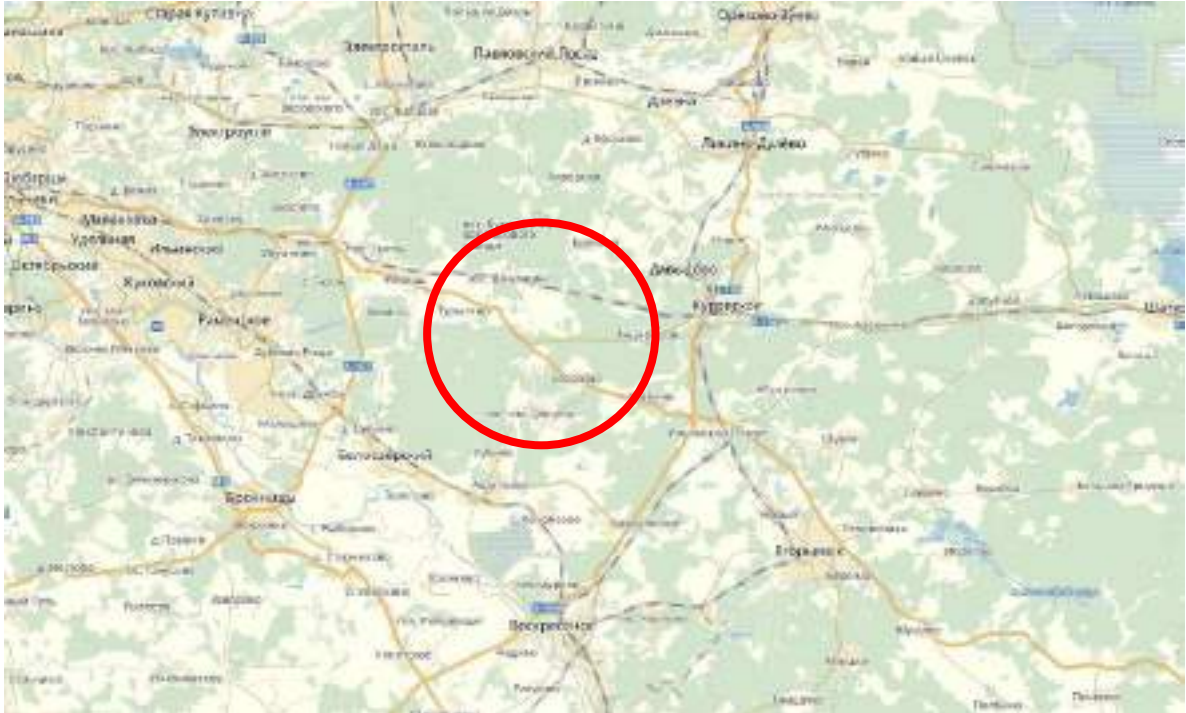
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:46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

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



Источник: Яндекс карты² (<https://yandex.ru/maps>)

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

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

Площадь района составляет 1779 км² Район граничит с Петушинским районом Владимирской области, а также с Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами Московской области. Район включает три города — Ликино-Дулёво, Дрезну и Куровское. До муниципальной реформы включал 10 сельских округов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

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

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

Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках³

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

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

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельного участка

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Орехово-Зуевский район
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	62-74 (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

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

Источник: составлено Оценщиком

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

Сведения об имущественных правах на земельные участки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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 являются внеоперационными неспециализированными активами.

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

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

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

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

Необходимым⁴ условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

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

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

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна

⁴ <http://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202020%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.docx>. Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2020 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития страны и благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

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

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,8 млрд.долл.США на 21.08.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием мирового бизнеса. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

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

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

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

Основные экономические показатели России

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

	Январь-июль 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020)		-3,6
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6916,6	-4,0
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		-3,7
Индекс промышленного производства		-4,2
Продукция сельского хозяйства	588,7	+3,3
Строительство (объём СМР)	4576,1	-0,4
Введено в экспл. Общей площади всех видов зданий, млн. кв.м.(1 полугодие 2020)	48,0	-5,8
в т.ч. жилого назначения, млн.кв.м.(январь-июль)	33,6	-7,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	429,6	-6,4
в том числе, железнодорожного транспорта	209,4	-4,8
Оборот розничной торговли	2843,2	-5,8
Оборот общественного питания	699,6	-24,5
Объём платных услуг населению, млрд рублей	666,5	-20,3
Внешнеторговый оборот (1 полугодие 2020)		-17,0

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

в том числе: экспорт товаров		-22,9
импорт товаров		-6,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за июнь:		
номинальная, рублей		+5,8
реальная		+2,9
Реальные располагаемые денежные доходы		-3,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7	+16,5
Ключевая ставка с 27.07.2020г.	4,25%	
Инфляция по итогам июля 2020 года (г/г)		+3,4

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь 2020г., млрд руб.	4308,9	-46,7
Доля убыточных организаций (1 полугодие 2020)	35,3 %	
Просроченная кредиторская задолженность на конец июня 2020 г.	3977,5 (7,1% от общей кред. задолж)	
Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на 01.08.2020г., трлн руб., к 01.01.2020	30,7	+9,1
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на 01.08.2020г, трлн руб., к 01.01.2020	32,1	+5,2
Кредиты финансовым организациям на 1.08.2020 г., трлн руб., к 01.01.2020	35,5	+8,7
Кредиты физическим лицам на 1.08.2020 г., трлн. руб., к 01.01.2020	18,7	+5,6
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 1 июля, млрд руб.	17876,07	
расходы	18725,89	
Золотовалютные резервы на 21.08.2020	590,8	+12,1

Выводы и перспективы российской экономики

Пандемия коронавируса в условиях глобализации мира оказывает мощное влияние на изменение структуры и оптимизацию мировой экономики. С одной стороны, совершенствуется логистика и транспортные коммуникации, развиваются роботизация производства, системы связи и информационное пространство; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. С другой - миру придётся пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными и позитивными последствиями. Вероятно, это займёт не один десяток трудных лет.

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира.

Анализ прибыльности отраслей экономики России за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными оставались в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и некоторые виды промышленных отраслей (производство продуктов питания, товаров народного потребления) и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны (машиностроение, автомобилестроение, химические производства), что отразилось в замедлении макроэкономических показателей. С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья и материалов. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета, ухудшило финансовое положение, увеличило закредитованность значительного числа производящих и обслуживающих компаний. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению

малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В настоящее время наблюдается медленное восстановление мировой экономики, что подтверждается некоторым ростом спроса и цен на нефть и металлы для производства. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению государство осуществляет адресные меры поддержки пострадавших групп населения и бизнеса (прямые выплаты, налоговые, кредитные), чтобы стимулировать потребительский спрос и деловую активность, восстановить доходы населения.

Россия первая в мире зарегистрировала вакцину от нового вируса и с ноября этого года планирует начать массовую вакцинацию населения. Вместе с тем, эпидемиологи предостерегают от новой волны распространения COVID-19 уже этой осенью и возможное появление новых видов вирусов.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности их внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов влечёт снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, обеспечивающее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и низкие налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.
7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России (январь-июль 2020 года) <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/lpv0csTN/osn-07-2020.pdf>,
2. О развитии банковского сектора Российской Федерации в июле 2020 года https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28024/razv_bs_20_06.pdf https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29166/razv_bs_20_07.pdf,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

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

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

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

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

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.⁵

9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

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

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

⁵ https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii

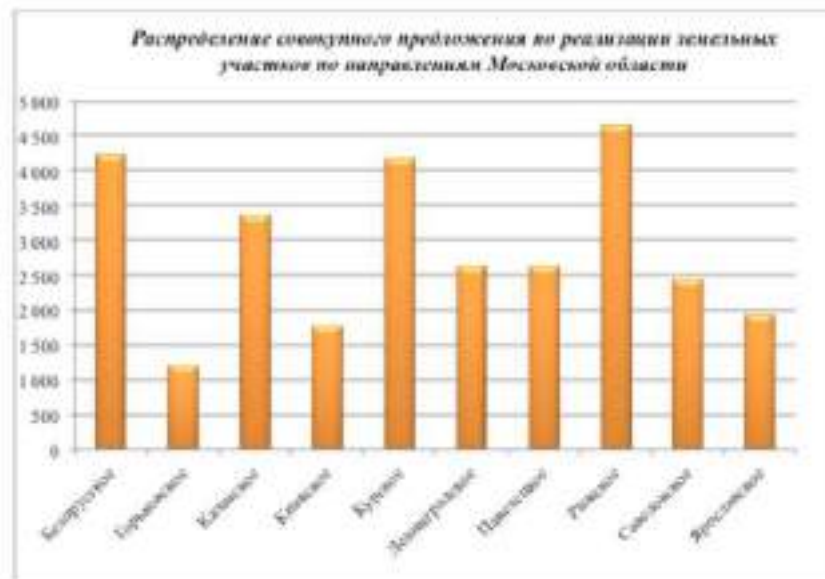
⁶ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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



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

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



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

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

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость, руб./сот. С/З			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	318 484	48 325	1 385 543	881 544	144 023	1 493 863	848 382	110 654
2	Горьковское	523 795	134 525	75 837	554 145	181 324	81 942	858 761	249 285	109 851
3	Калужское	384 699	138 068	48 153	895 897	119 835	51 816	935 986	181 638	138 098
4	Киевское	618 989	227 237	47 277	701 134	324 813	131 982	858 283	313 833	181 392
5	Курское	468 198	477 568	44 242	154 820	188 533	21 474	715 077	238 822	87 483
6	Ленинградское	478 385	137 717	18 723	820 511	189 817	71 393	482 187	218 942	104 960
7	Псковское	383 447	147 288	44 374	355 981	118 878	47 810	413 756	185 614	67 544
8	Рижское	772 892	425 888	78 842	1 382 133	441 549	81 986	818 316	428 139	67 217
9	Самарское	442 281	148 827	44 382	886 280	209 772	88 741	389 896	188 149	98 283
10	Харьковское	484 812	189 184	48 873	937 429	187 430	74 934	642 280	188 836	74 844

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Зем. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Истринское	млн	118,750	21,053	1,168	238,333	79,680	14,286	13,580	7,647	22,267
		млрд	4,493,000	490,000	310,000	7,189,277	2,400,000	2,631,374	4,845,000	2,500,000	280,000
2	Горьковское	млн	206,000	2,870	2,008	100,900	47,417	22,222	21,579	12,032	51,053
		млрд	2,100,000	490,000	300,000	1,080,000	811,111	270,000	2,989,977	823,000	223,000
3	Калужское	млн	42,300	2,280	1,737	71,167	18,689	5,584	331,378	10,891	20,435
		млрд	492,133	550,000	150,382	1,401,718	89,022	192,301	3,280,000	500,000	339,000
4	Клинское	млн	213,333	2,686	4,133	127,275	200,000	18,773	390,000	48,308	168,000
		млрд	1,966,667	836,364	253,333	2,484,761	1,465,000	783,333	1,744,872	780,000	284,000
5	Курское	млн	123,333	18,438	6,272	105,333	7,917	7,900	13,985	18,784	2,480
		млрд	1,227,273	750,000	180,000	2,089,180	750,000	77,181	1,811,852	708,333	184,000
6	Ленинградское	млн	111,940	12,414	1,375	20,000	25,991	13,080	23,485	11,800	4,987
		млрд	1,398,872	842,714	307,387	4,089,000	353,333	313,943	1,389,000	1,850,000	237,143
7	Наро-Фоминское	млн	74,231	4,880	4,471	119,750	9,300	8,798	310,900	21,227	8,149
		млрд	873,000	520,000	420,000	800,000	750,000	130,000	1,287,321	1,192,333	389,000
8	Рязанское	млн	162,389	21,003	2,682	217,778	1,028	7,988	345,117	38,303	17,078
		млрд	3,217,500	2,250,000	530,000	17,856,900	3,877,888	594,184	2,487,000	1,307,428	142,857
9	Смоленское	млн	121,429	1,528	1,188	164,285	18,331	28,080	380,000	81,708	25,928
		млрд	972,631	1,828,571	150,000	3,309,333	1,404,000	221,222	1,449,272	694,981	289,000
10	Тверьское	млн	27,300	6,687	1,925	40,000	13,000	2,458	92,357	82,000	30,084
		млрд	2,830,382	1,389,000	1,900,000	2,484,242	855,714	410,867	2,882,000	908,230	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:

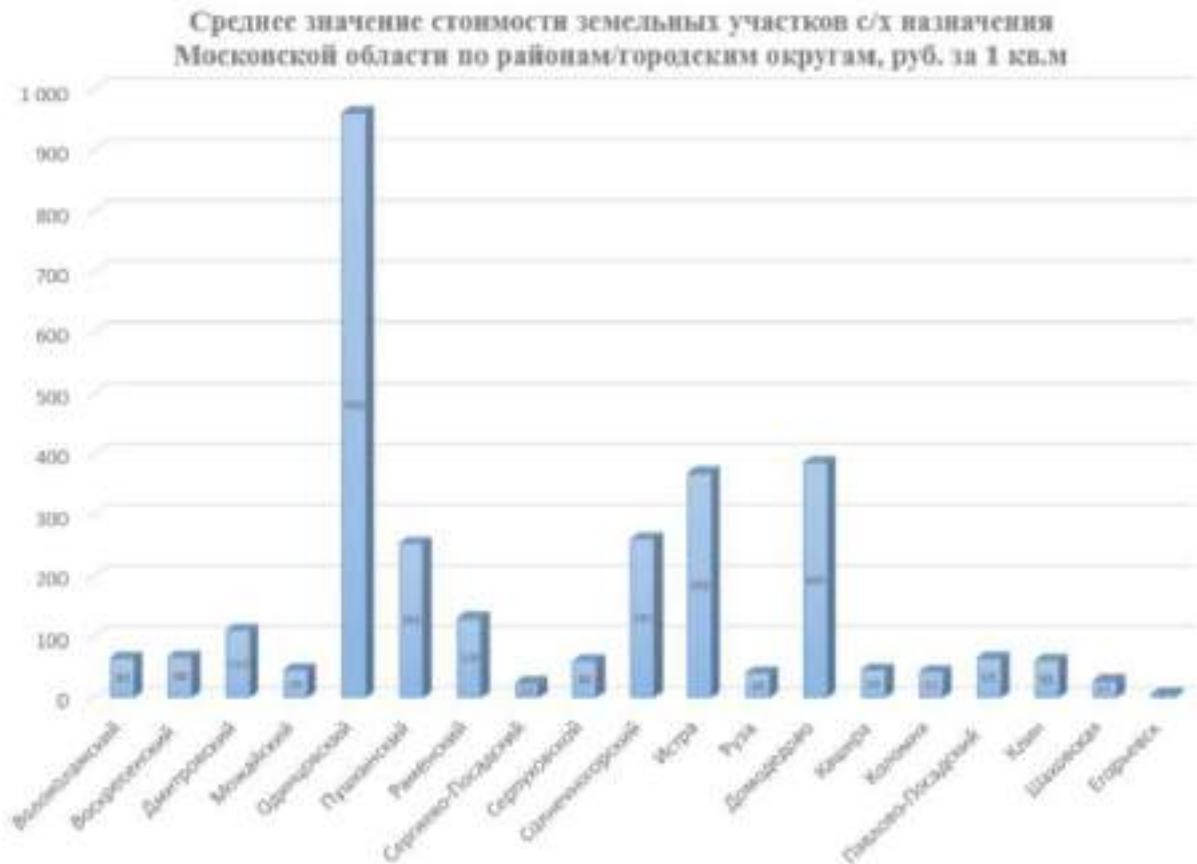
- для ведения сельскохозяйственного назначения;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования 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;

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

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



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

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

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

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

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

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

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

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

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 7 до 24 месяцев.

Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1.00	1.19	1.37	1.61
	<30	0.84	1.00	1.15	1.35
	30-70	0.73	0.87	1.00	1.18
	>70	0.62	0.74	0.85	1.00

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади

Таблица 35

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

Конфигурация участка

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

Таблица 9.6-4 Диапазон корректировок на конфигурацию участка

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

Транспортная доступность.

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

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

9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его

альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным 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 котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировок всякий раз, когда она доступна.

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

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

данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а 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 котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент,

используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- 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 рынком⁹.

- 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 истечения¹⁰.

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

⁹ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁰ 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>)

этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

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

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

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

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

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

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

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

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

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

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

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

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

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

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

севообороты, например, овощекормовые.¹¹

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.

Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках¹²

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

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

Источник: рассчитано Оценщиком

¹¹ <http://eclib.net/30/22.html>

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

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации¹³

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

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

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

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

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.¹⁴

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%.¹⁵

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

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет¹⁶:

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

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

Определение цены реализации товарной продукции

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

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

По результатам анализа цен сельскохозяйственных товаропроизводителей по категории товара: молоко, картофель, пшеница было выявлено, что в прайсе на 23.01.2020 г. отсутствует информация о ценах пшеницы. В связи с чем цены по пшеницы принимались на по предыдущей

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

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

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

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

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

дате т.е. 09.01.2020 г. Далее приведены скриншоты по ценам сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Таблица 11.4-5 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 23.01.2020

Период действия	Цена, руб/тонна
Организация	
Продовольственный индекс	
23 января 2020 г.	
Российская Федерация	
Дальневосточный ФО	
Приморский ФО	
Северо-Кавказский ФО	
Северный ФО	
Уральский ФО	
Центральный ФО	
Белгородская область	
Брянская область	
Ивановская область	
Воронежская область	
Иркутская область	
Калужская область	
Кировская область	
Костромская область	
Курганская область	
Ленинградская область	
Магнитогорская область	
Московская область	27 400
Московская область - районный центр "Воскресенский"	27 400
Московская область - районный центр "Щелковский"	18 207,14
Орловская область	
Рязанская область	
Самарская область	
Тамбовская область	
Тверская область	
Тульская область	
Ярославская область	
Итого	

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

Таблица 11.4-6 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 09.01.2020

Период действия	Цена, руб/тонна
Организация	
Продовольственный индекс	
09 января 2020 г.	
Российская Федерация	
Дальневосточный ФО	
Приморский ФО	
Северо-Кавказский ФО	
Северный ФО	
Уральский ФО	
Центральный ФО	
Белгородская область	
Брянская область	
Ивановская область	
Воронежская область	
Иркутская область	
Калужская область	
Кировская область	
Костромская область	
Курганская область	
Ленинградская область	
Магнитогорская область	
Московская область	9 766,67
Орловская область	
Рязанская область	
Самарская область	
Тамбовская область	
Тверская область	
Тульская область	
Ярославская область	
Итого	

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

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

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

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

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

Таблица 11.4-7 Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	10,30714	14 600,00	150 484
2	Пшеница фуражная	9,76667	1 990,00	19 436
3	Молоко 3,4% жирности	27,40000	2 606,12	71 408

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

Таблица 11.4-9 Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	150 484	111 470	39 014	25%	9 754
2	Пшеница фуражная	19 436	14 397	5 039	25%	1 260
3	Молоко 3,4% жирности	71 408	52 895	18 513	50%	9 257
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						20 271

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 6,68% (по данным Министерства финансов)¹⁷.

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

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при

¹⁷ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

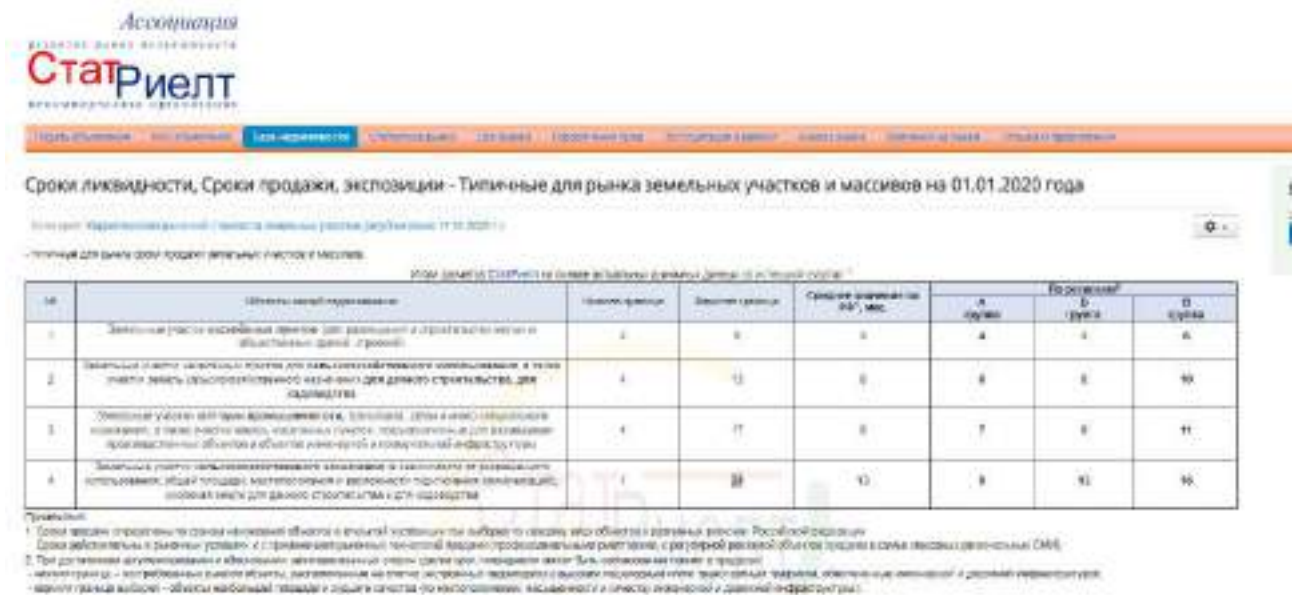
Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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»¹⁸.



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

№	Штатные характеристики	Средняя экспозиция	Средний срок продажи	Среднее значение на 01.01.2020, мес.	По региону*		
					Центр	Средняя	Юг
1	Земельные участки в составе дачных поселков и дачных массивов, расположенных в границах населенных пунктов и в границах населенных пунктов, расположенных в границах населенных пунктов и в границах населенных пунктов	2	3	3	4	4	4
2	Земельные участки в составе дачных поселков и дачных массивов, расположенных в границах населенных пунктов и в границах населенных пунктов, расположенных в границах населенных пунктов и в границах населенных пунктов	4	11	5	6	8	10
3	Земельные участки в составе дачных поселков и дачных массивов, расположенных в границах населенных пунктов и в границах населенных пунктов, расположенных в границах населенных пунктов и в границах населенных пунктов	4	11	5	7	8	11
4	Земельные участки в составе дачных поселков и дачных массивов, расположенных в границах населенных пунктов и в границах населенных пунктов, расположенных в границах населенных пунктов и в границах населенных пунктов	1	11	10	8	11	16

Примечания:
1. Сроки экспозиции определены на основании анализа данных о выставлении объектов недвижимости на продажу в открытом доступе на сайте Росстат.ру.
2. При подготовке информации использованы данные о сроках экспозиции объектов недвижимости, представленные на сайте Росстат.ру.
3. При подготовке информации использованы данные о сроках экспозиции объектов недвижимости, представленные на сайте Росстат.ру.
4. При подготовке информации использованы данные о сроках экспозиции объектов недвижимости, представленные на сайте Росстат.ру.

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало январь 2020 г. и составил 24 месяцев.

¹⁸ <https://statrealty.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

Дата	0,25%	0,5%	0,75%	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%
01.01.2020	4,36	4,69	4,20	-0,28	0,54	4,04	3,42	3,81	3,28	3,52	3,00	3,18
01.07.2020	4,33	4,23	4,20	-0,29	0,54	4,00	3,43	3,80	3,28	3,50	3,01	3,18
01.01.2021	4,14	4,04	4,14	0,70	0,77	4,44	3,53	4,00	3,74	3,30	3,00	3,11
01.07.2021	4,35	4,32	4,20	-0,29	0,54	4,04	3,43	3,80	3,28	3,50	3,01	3,18
01.01.2022	4,18	4,34	4,21	-0,28	0,52	4,01	3,34	3,80	3,28	3,70	3,00	3,18
01.07.2022	4,19	4,32	4,20	-0,28	0,51	4,00	3,33	3,80	3,28	3,70	3,00	3,18

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

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 6,68\% * 24 / 12 = 13,96\%.$$

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

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

Таблица 11.4-10 Расчет надбавки за прочие специфические риски

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

Таблица 11.4-11 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	6,98%
Надбавка за низкую ликвидность	13,96%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	23,44%

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	20 271
Коэффициент капитализации	23,44%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	86 480,38
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	864,80

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-13 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:24:0080128:46	460,54	864,80	398 275	398 000
2.	50:24:0080128:47	2 505,11	864,80	2 166 419	2 166 000
3.	50:24:0080128:48	200,01	864,80	172 969	173 000
4.	50:24:0080212:201	3 467,84	864,80	2 998 988	2 999 000
5.	50:24:0000000:73457	1 268,78	864,80	1 097 241	1 097 000
6.	50:24:0080213:459	708,25	864,80	612 495	612 000
7.	50:24:0080213:460	200,34	864,80	173 254	173 000
8.	50:24:0080213:461	369,86	864,80	319 855	320 000
9.	50:24:0080212:16	4 395,92	864,80	3 801 592	3 802 000
10.	50:24:0080213:12	2 283,69	864,80	1 974 935	1 975 000
11.	50:24:0080128:18	5 607,67	864,80	4 849 513	4 850 000
	Итого				18 565 000

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

18 565 000 (Восемнадцать миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, не облагается НДС¹⁹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
12.	50:24:0080128:46	460,54	864,80	398 275	398 000
13.	50:24:0080128:47	2 505,11	864,80	2 166 419	2 166 000
14.	50:24:0080128:48	200,01	864,80	172 969	173 000
15.	50:24:0080212:201	3 467,84	864,80	2 998 988	2 999 000
16.	50:24:0000000:73457	1 268,78	864,80	1 097 241	1 097 000
17.	50:24:0080213:459	708,25	864,80	612 495	612 000
18.	50:24:0080213:460	200,34	864,80	173 254	173 000
19.	50:24:0080213:461	369,86	864,80	319 855	320 000
20.	50:24:0080212:16	4 395,92	864,80	3 801 592	3 802 000
21.	50:24:0080213:12	2 283,69	864,80	1 974 935	1 975 000
22.	50:24:0080128:18	5 607,67	864,80	4 849 513	4 850 000
	Итого				18 565 000

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.

¹⁹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

4. Давление, 21.07.2020 - 09.08.2020, экономические условия (Процесс роста ЮКО в 2019 г. и 2020 г., рост цен на нефть, рост цен на металлы, рост цен на продовольственные товары). С ростом цен на нефть и металлы в 2019-2020 годах на профессиональном рынке ожидается рост цен на металлургические изделия и сырье. В ЮКО отсутствует информация о фактах выплаты дивидендов акционерам в 2019 и 2020 гг. В связи с этим, для оценки стоимости акций ЮКО необходимо использовать данные о дивидендах за последние 3 года. В связи с этим, для оценки стоимости акций ЮКО необходимо использовать данные о дивидендах за последние 3 года. В связи с этим, для оценки стоимости акций ЮКО необходимо использовать данные о дивидендах за последние 3 года.

Дата составления отчета: 09 октября 2020 г.
Дата составления выводов: 09 октября 2020 г.

Бригадир-Оценщик-эксперт
М.П. [подпись]
В.В. Зорин

<p>ПОЛНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ» ИНН 77-07-00183 ОГРН 104770000183</p>	<p>Альфа Страхование - это компания, которая предоставляет услуги по страхованию жизни, здоровья, имущества, ответственности, а также страхует риски, связанные с деятельностью юридических лиц. Компания имеет лицензию на осуществление страховой деятельности, выданную Банком России. Компания является членом Ассоциации страховщиков жизни и здоровья (АСЖЗ) и Ассоциации страховщиков имущества и ответственности (АСИО). Компания имеет филиалы в различных регионах России.</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>
<p>ИНТЕРНЕТ-САЙТ</p>	<p>Интернет-сайт компании: www.alpha-strahovanie.ru</p>

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОДАВАНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Получило свидетельство о подавании квалификации Лавидову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 01 сентября 2008 по 25 сентября 2008 года(ми) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
по программе «Программе «Оценочная деятельность»
в объеме НОУ часов

За время обучения (на(а)) были получены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Курсовые работы	Оценки
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итого часов		СТОРОЧНО

Присвоена квалификация (наименование) МЕТ

Исполнитель (подпись) МЕТ

г. Москва от 2008



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОДАВАНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Получило свидетельство о подавании квалификации Лавидову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 16 ноября 2012 по 16 ноября 2012 года(ми) свою квалификацию в (на) ФБУ ВПО «Московская государственная юридическая академия имени В.В. Кутырина»
по программе «Программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза»
в объеме 19 час.

За время обучения (на(а)) были получены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Курсовые работы	Оценки
Основы судебной экспертизы	16	зачтено
Финансово-экономическая судебная экспертиза	76	зачтено
Зачтено ит.связи, работы	9	зачтено

Присвоена квалификация (наименование) «Эксперт по финансово-экономической судебной экспертизе»

Исполнитель (подпись) «Финансово-экономическая судебная экспертиза»

г. Москва от 2012

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Объект оценки Земельный участок</p>	<p>Земельный участок, кадастровый номер 50:08:0080303:001, площадью 0,0012 га, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок «Своя земля», кадастровый номер 50:08:0080303:001, площадью 0,0012 га, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», принадлежащий на праве собственности ООО «Своя земля - рентный».</p>
<p>Цели и условия сделки</p>	<p>Цель: определение рыночной стоимости земельного участка для целей налогообложения.</p> <p>Условия: оценка производится на дату отчета, с учетом всех известных обстоятельств, влияющих на стоимость объекта.</p>
<p>Методы оценки</p>	<p>Методом сравнительного анализа, методом затрат, методом доходного подхода.</p>
<p>Результаты оценки</p>	<p>Рыночная стоимость земельного участка составляет 12 000 000 руб. (двенадцать миллионов рублей).</p>
<p>Выводы</p>	<p>Вывод: рыночная стоимость земельного участка определена в соответствии с требованиями законодательства РФ.</p>
<p>Подпись и печать оценщика</p>	<p>Оценщик: </p>
<p>Подпись и печать организации</p>	<p>Организация: </p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



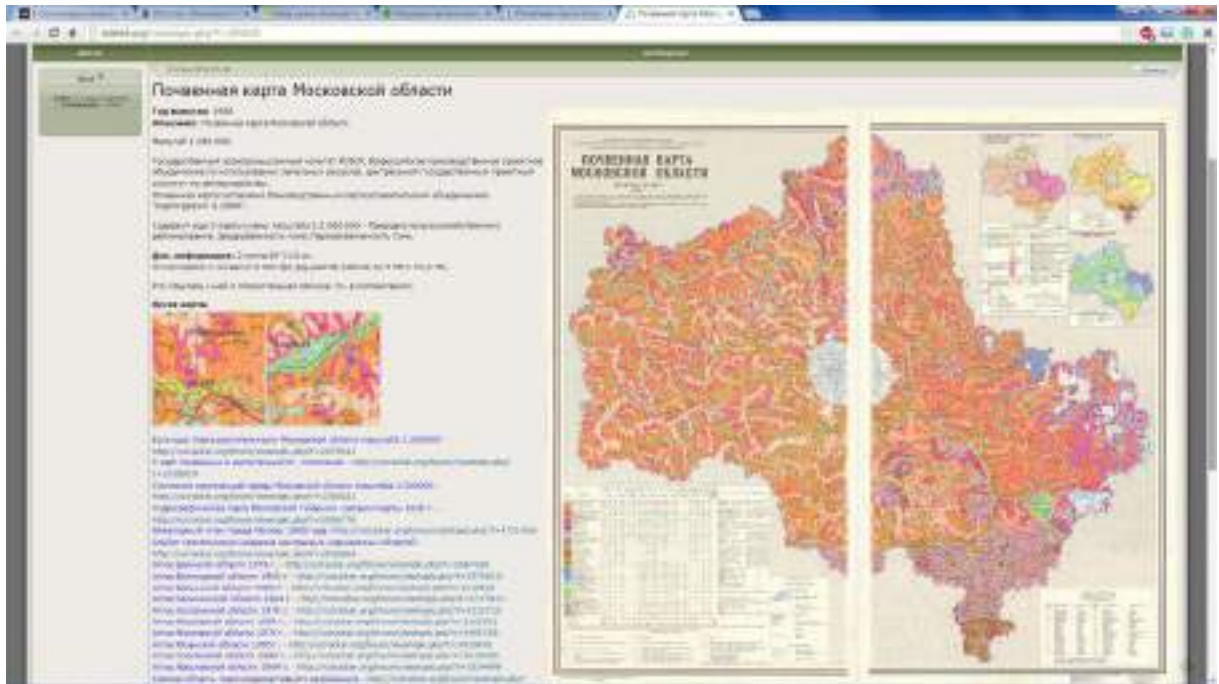
Агротип подзоны	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс га	Сумма температур >10 °С	КУ	ВТ	ВК	Гумус, % из 1 т почвы	Минерализация гумуса в 1 т почвы, ц/т	Стоимость земли, руб./га	БК
1	1	823,0	1869-1875	1,1	3,0	190	0,90	-	235	89
2	1,2	255,2	2090-2100	1,1	7,2	195	0,90	-	235	95
3	2,3	123,8	2125-2175	1,08-1,34	7,3	188	0,90	-	234	96

Агротип подзоны	Зем.-оцен. район	Структура почвы, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Орбальные травы	Подсолнухи	Сахарная свекла	Подсолнечник	Оле	Чистый год
1	1	90,0	3,7	26,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	26,0	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	25,0	19,3	-	3,3	-	-	-

Агротип подзоны	Зем.-оцен. район	Коэффициенты кормовые							
		Картофель	Многолетние травы	Орбальные травы	Кормовые на зерно	Подсолнухи	Сахарная свекла	Подсолнечник	Оле
1	1	7,81	1,36	1,89	-	1,62	-	-	-
2	1,2	7,18	1,34	1,68	-	-	-	-	-
3	2,3	7,84	1,36	1,83	-	-	0,90	-	-

Агротип подзоны	Зем.-оцен. район	Структура земель, %				
		Однор. пашенки	Вечные	Времен. пашенки	Поль	Кормовые пашенки
1	1	90	50	-	-	-
2	1,2	90	50	-	-	-
3	2,3	90	50	-	-	-

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Мультипликатор полей:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

Дата:

Дата	Сред. по периодам, ед.												
	04/20	05	05/20	06/20	07	08	09	10	11	12			
01.01.2020	4,18	4,08	4,20	4,28	4,14	4,14	4,12	4,12	4,04	4,18	4,12	4,08	4,18
04.03.2020	4,14	4,13	4,25	4,28	4,16	4,16	4,14	4,14	4,06	4,20	4,14	4,12	4,16
05.05.2020	4,16	4,18	4,28	4,38	4,27	4,28	4,26	4,24	4,16	4,34	4,28	4,26	4,24
05.07.2020	4,18	4,21	4,28	4,38	4,28	4,28	4,26	4,24	4,16	4,34	4,28	4,26	4,24
05.11.2020	4,18	4,18	4,23	4,38	4,27	4,27	4,25	4,24	4,16	4,34	4,28	4,26	4,24
05.12.2020	4,19	4,15	4,28	4,38	4,28	4,28	4,26	4,24	4,16	4,34	4,28	4,26	4,24



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

Дата выдачи: 30.09.2016

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

1. Квартальный номер объекта:	50:24:0080128:18
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 560767 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российской Федерации, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолдово
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владетель инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля -рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-62/061/2014-176 от 17.07.2014
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №НН/Л-СЗР-3
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолдово, вид № 50:24:0080128:18, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 560767 кв. м
дата государственной регистрации:	17.07.2014
номер государственной регистрации:	50-50-62/080/2010-344
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2010 по 31.03.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" 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 "Трест "Клинов Эссет Менеджмент" от 21.04.2009

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

Государственный регистратор

Басинаева М. С.



Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>1. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.1. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.2. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.3. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.4. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.5. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.6. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.7. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.8. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.9. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.10. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>1.11. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p>
<p>2. Система оценки рынка об оценке объекта недвижимости на дату отчета и ее основные параметры</p> <p>3. Система об оценке объекта государственной регистрации, кадастра, налогообложения и иных сведений, влияющих на стоимость</p>	<p>2. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>3. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>4. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>5. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>6. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>7. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>8. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>9. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>10. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p> <p>11. Инициатор и адресант отчета - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Фонд «Своя земля - рента»» (ИНН 50/01/0010001) (ИНН 50/01/0010001)</p>

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Уполномоченным лицом в Группе компаний является уполномоченный директор ООО «Формула успеха» (ИНН 50/001/2019/001) именуемый «Формула успеха» с/о. № 03.09.2019/0448841/0010-4.</p>	
<p>Сделка с недвижимым имуществом в области недвижимости для целей купли и/или продажи.</p>	<p>Сделка купли-продажи</p>
<p>Сделка об установлении государственной регистрации права собственности на земельный участок.</p>	<p>Сделка купли-продажи</p>
<p>ОУФДП ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ</p>	<p>М.П. [подпись]</p>



Лист № 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

<p>Наименование участка</p>				
Дата №	Лист №	Дата государственного реестра №	Дата регистрации	Дата прекращения
18.08.2017	4	57		
<p>Наименование объекта</p>			<p>03-04/008/2017/001</p>	

План участка, земельный участок



М.П. [подпись]	М.П. [подпись]	М.П. [подпись]
ОУФДП ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ		М.П. [подпись]



Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист № 1

Описание объектов недвижимого имущества, подлежащих оценке (с указанием кадастровых номеров и наименований объектов недвижимости)
Сведения об объектах недвижимого имущества (земельных участках)

Земельный участок				
Лист №	Район №	Имя земельного участка №	Виды земель	Виды назначения
0001-017				
Кадастровый номер			50:04:0080300	

Планировка земельного участка



Исполнитель	Исполнитель
ИП ООО "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ"	Иванов П. В.



Лист № 2

Описание объектов недвижимого имущества, подлежащих оценке (с указанием кадастровых номеров и наименований объектов недвижимости)
Сведения об объектах недвижимого имущества (земельных участках)

Земельный участок				
Лист №	Район №	Имя земельного участка №	Виды земель	Виды назначения
0001-017				
Кадастровый номер			50:04:0080300	

Имя государственного земельного участка	50:04:0080300
Имя государственного земельного участка для государственных нужд	50:04:0080300
Имя государственного земельного участка	50:04:0080300
Адрес	Московская область, р.п. Орехово-Терехово, Соборный сельский поселок, с/пос. "Своя Земля"
Площадь	1500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	7500 руб.
В категорию земель сельскохозяйственного назначения	земель сельскохозяйственного назначения
В категорию земель населенных пунктов	земель населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для сельскохозяйственного назначения
Сведения об объектах недвижимости	Сведения об объектах недвижимости в кадастровом "Земельном" реестре
Общая оценка	земельный участок
Получатель отчета	Исполнитель отчета, дата отчета по заказу и/или отчета по запросу "Своя Земля - Рентный", ООО "Своя Земля - Рентный", Московская область, р.п. Орехово-Терехово, Соборный сельский поселок, с/пос. "Своя Земля", кадастровый номер земельного участка 50:04:0080300

Исполнитель	Исполнитель
ИП ООО "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ"	Иванов П. В.



Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и характеристиках земельного участка, образуемого

(Категория земель: сельскохозяйственные земли)

Идентификация участка				
Лист №	Листов	Выдел земельного участка	Дата выдела	Дата образования
024/20/001	1			
Коды участка (номер)			04-08/001/014	

Схема участка, кадастровый номер участка



Выдел №	Границы выдела	
04-08/001/014	04-08/001/014	
Информационно-технические характеристики участка		Дата выдела
		09.10.2020

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и характеристиках земельного участка, образуемого

(Категория земель: сельскохозяйственные земли)

Идентификация участка				
Лист №	Листов	Выдел земельного участка	Дата выдела	Дата образования
024/20/001	1			
Коды участка (номер)			04-08/001/014	

Кадастровый номер участка	04-08/001/014
Дата образования земельного участка	01.10.2009
Классификационный код земельного участка	04-08/001/014
Адрес	г. Москва, ул. Юсупово-Буденный, дом № 1, С/Земля
Кадастровый номер	04-08/001/014
Кадастровый номер участка, у которого участок образован	04-08/001/014
Идентификация участка	04-08/001/014
Дата образования участка	01.10.2009
Идентификация участка	04-08/001/014
Дата образования участка	01.10.2009
Идентификация участка	04-08/001/014
Дата образования участка	01.10.2009
Идентификация участка	04-08/001/014
Дата образования участка	01.10.2009

Выдел №	Границы выдела	
04-08/001/014	04-08/001/014	
Информационно-технические характеристики участка		Дата выдела
		09.10.2020

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

№	Кадастровый номер земельного участка	КВН	Адрес	Площадь
1.	50:01:009031:01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское поселение «Михайлово» часть кадастрового квартала 50:01:009031:01	479,007
2.	50:01:009031:04	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское поселение «Михайлово» часть кадастрового квартала 50:01:009031:01	476,129
3.	50:01:009031:02	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское поселение «Михайлово» часть кадастрового квартала 50:01:009031:01	497,94
4.	50:01:009021:06	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское поселение «Михайлово» часть кадастрового квартала 50:01:009021:06	1,0922
5.	50:01:009021:08	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское поселение «Михайлово» часть кадастрового квартала 50:01:009021:08	303,26
6.	50:01:012010:04	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское поселение «Турбино» часть кадастрового квартала 50:01:012010:04	781,06
7.	50:01:012010:06	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское поселение «Турбино» часть кадастрового квартала 50:01:012010:06	781,06
8.	50:01:012010:01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское поселение «Турбино» часть кадастрового квартала 50:01:012010:01	231,04

Страница 8 из 8

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабель»

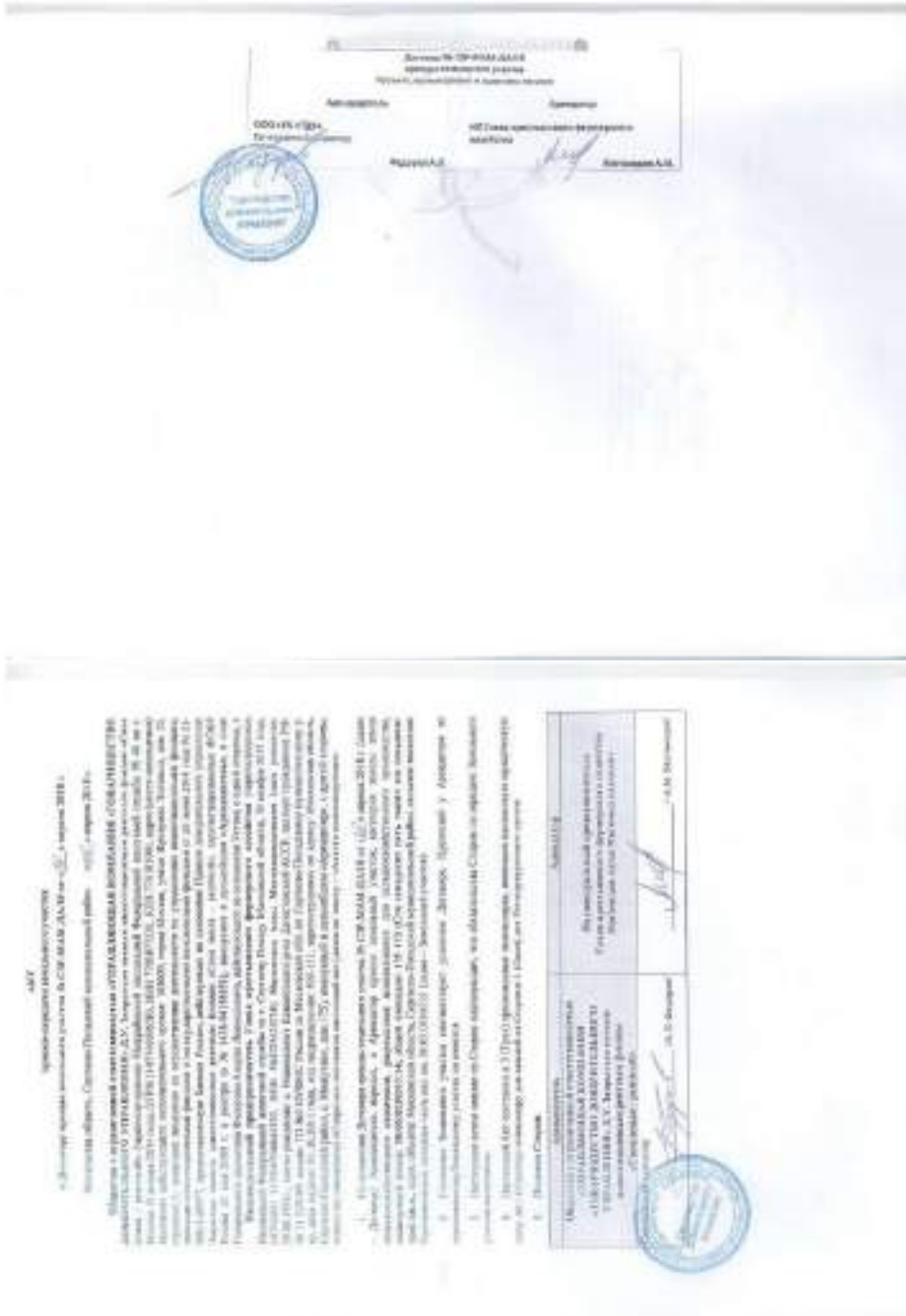
Коды рыночной стоимости	ПРБ	Адрес	Цена
780300000014	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000014	304 920
780300000015	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000015	41 784
780300000016	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000016	352 040
780300000017	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000017	120 270
780300000018	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000018	1402 380
780300000019	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000019	240 000
780300000020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000020	378 156
780300000021	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000021	88 800
780300000022	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000022	304 480
780300000023	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости)	Нижегородская область, Гурьевский район, Пискаревский район, с/поселок Лысков, Земельный участок, кадастровый номер: 780300000023	1402 030

Приложение 9 к ИО

Директор Фонд «Своя земля - рентабель» с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДИРЕКТА ВАРСО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентабель» Генеральный директор  Т.А. Житова	Директор Общество с ограниченной ответственностью «МАРИН» Генеральный директор  А.Б. Галитский
	

Приложение 9 к ИО

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



С. земельная участковая оценка земельного участка. Сторона Общества с ограниченной ответственностью «ИПРИМАВИЛЬСКИЙ КОМПЛЕКС» «ИПРИМАВИЛЬСКОЕ ДЕВЯТЫНАДЦАТЫЙ УРАЛЬСКИЙ» УРАЛЬСКИЙ район, область Свердловская, если стороны предоставили данные документы не требуется для целей обработки персональных данных (статья 15 Закона № 152-ФЗ) и/или в целях обработки персональных данных и/или осуществления иных действий, связанных с предоставлением персональных данных и/или осуществления иных действий, связанных с предоставлением персональных данных и/или осуществления иных действий, связанных с предоставлением персональных данных.

10.7. Коммунальный кадастровый лист субъекта персональных данных (реквизиты):
 10.8. Адрес электронной почты субъекта персональных данных (реквизиты):
 10.9. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):
 10.10. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):

11. Гарантии сторон

11.1. Все равноценные и соразмерные земельные участки, которые могут возникнуть между Сторонами по условиям Договора и в связи с ним будут, но количеством, определяемым путем пропорционации.

11.2. Все равноценные и соразмерные земельные участки, но количеством Сторонами будут пропорционально, определенному в Сторонами, правам собственности и/или иным правам собственности.

12. Заключительные положения

12.1. Все правовые, фактические и иные обстоятельства, связанные с исполнением Договора, подлежат Сторонами лечению в соответствии с частью 1 статьи 1055 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12.2. Любые оговорки и дополнения к условиям Договора являются действительными, если не противостоят обязательной норме права и не являются по существу противными публичному порядку.

12.3. Арбитраж по всем спорам, связанным с исполнением Договора, подлежит ведению в соответствии с частью 1 статьи 1055 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12.4. Арбитраж по спорам, связанным с исполнением Договора, подлежит ведению в соответствии с частью 1 статьи 1055 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12.5. Арбитраж по спорам, связанным с исполнением Договора, подлежит ведению в соответствии с частью 1 статьи 1055 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12.6. Арбитраж по спорам, связанным с исполнением Договора, подлежит ведению в соответствии с частью 1 статьи 1055 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12.7. Все остальные споры, связанные с исполнением Договора, подлежат ведению в соответствии с частью 1 статьи 1055 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор является неотъемлемой частью Договора № 1 (Три) от 09.10.2020 года, заключенного Сторонами, и/или иных договоров, заключенных Сторонами, и/или иных договоров, заключенных Сторонами, и/или иных договоров, заключенных Сторонами, и/или иных договоров, заключенных Сторонами.

К Договору прилагаются:
 1. Акт приема-передачи Участка

Арендодатель	Арендатор
ИПРИМАВИЛЬСКИЙ КОМПЛЕКС «ИПРИМАВИЛЬСКОЕ ДЕВЯТЫНАДЦАТЫЙ УРАЛЬСКИЙ» УРАЛЬСКИЙ район, область Свердловская, если стороны предоставили данные документы не требуется для целей обработки персональных данных (статья 15 Закона № 152-ФЗ) и/или в целях обработки персональных данных и/или осуществления иных действий, связанных с предоставлением персональных данных и/или осуществления иных действий, связанных с предоставлением персональных данных.	Государственный бюджетный учреждение культуры Музейно-выставочный центр «Своя земля - рентный»
Место нахождения: 620025, город Москва, улица Патриотов, дом 15, строение 1 ИНН 50/018/0000000000, ОГРН 501713377311, КПП 50/018/0000000000 ИН 50/018/0000000000 ИН 50/018/0000000000 ИН 50/018/0000000000	ИНН 66/018/0000000000, ОГРН 6604000000000 ИНН 66/018/0000000000 ИНН 66/018/0000000000 ИНН 66/018/0000000000
Исполнительный директор	И.И. Карманов

Арендодатель

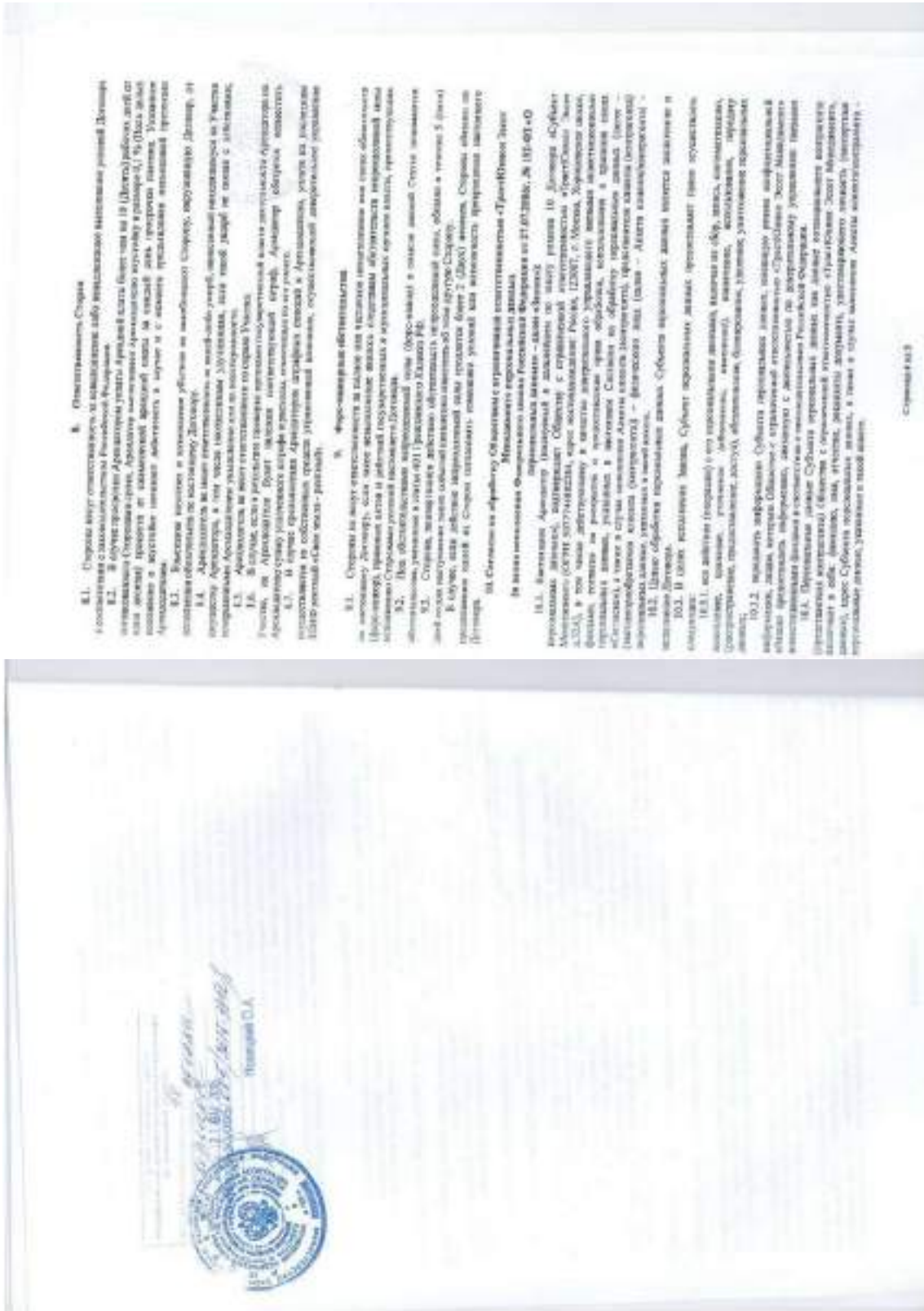
Арендатор

ИПРИМАВИЛЬСКИЙ КОМПЛЕКС «ИПРИМАВИЛЬСКОЕ ДЕВЯТЫНАДЦАТЫЙ УРАЛЬСКИЙ» УРАЛЬСКИЙ район, область Свердловская, если стороны предоставили данные документы не требуется для целей обработки персональных данных (статья 15 Закона № 152-ФЗ) и/или в целях обработки персональных данных и/или осуществления иных действий, связанных с предоставлением персональных данных и/или осуществления иных действий, связанных с предоставлением персональных данных.

И.И. Карманов
И.И. Карманов

ООО «ИВ» (ИД)
Генеральный директор

И.И. Карманов
И.И. Карманов





Протокол № 01 в Договор аренды земельных участков № СР-00117 от «22» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По состоянию Договора аренды земельных участков № СР-00117 от «22» июля 2017 г. аренда в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

№1 (Исходный номер) земельных участков, расположенных в Рязанской, Владимирской, Орловско-Тульской и Калининской областях Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	участок расположен границами с 1948 в по межеванию по границам от арматура д. Понякино, расположенного на территории участка, адрес аренды: Московская область, Рязанский район, с/поселок поселка Кузнецкое.	50/23/003021/0003	79 781,64
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: «земли населенных пунктов» (земли населенных пунктов)	Участок расположен границами с 51 м по межеванию на участке от арматура д.Кюно, расположенного на территории участка, адрес аренды: Московская область, Рязанский район, Жуковский с/п.	50/23/003035/0017	308 119
3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Москорокотовское урочище по границам арматура, расположенного за границами участка. Орловско-Тульская область. Участок расположен границами с 1070 метров от границы по межеванию от д.с. Демидовский адрес аренды: участок № 51 в АЗС "Сибирский".	50/23/003036/1331	124 329
4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Рязанский район, с/поселок поселка Ульяновское, земельный участок расположен на территории д.с. Проточный	50/23/003029/05	403 000
5	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орловско-Тульская область, Сибирское урочище, участок д.Александровский	50/24/000000/13497	129 479
6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орловско-Тульский район, с/поселок пос. Проточный	50/24/000000/05	111 969
7	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область Орловско-Тульский район, с/поселок д.Александровский	50/24/000100/11	111 122
8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область Орловско-Тульский район, с/поселок д. Александровский	50/24/000100/10	304 000

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское		
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 100 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0004020085 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0004020085	100 400
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0004020085	5 000 100
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью 100 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0004020085 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0004020085	100 100
75	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 200 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0004020085 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0004020085	247 900
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 200 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0002210017 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0002210017	750 400
77	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 420 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0002210017 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0002210017	94 400
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0002210041	70 000
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0002210042	300 000

Продолжение

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 1700 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0002210017 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0002210017	152 200
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 1400 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0002210017 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0002210017	200 000
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 1700 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0002210017 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0002210017	102 100
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 500 кв.м. по кадастровому номеру 50:19:0002210017 от 07.07.2019 г. расположенного на земельном участке, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:19:0002210017	173 200
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 754 900 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, р-н Ульяновский, с/пос. Заречное	50:14:0030101100	734 900
Итого:				33 700 400,00

<p style="text-align: center;">Архивист</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СТОВАРИЧЕСТВО ДОБРОУСЛЫШАНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор  А.А. Пустовой</p>	<p style="text-align: center;">Архивист</p> <p>Акционерское общество «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор  Н.Н. Пустовой</p>
--	---



АКТ
о проведении оценки рыночной стоимости земельных участков

по документам на земельные участки № 20 от 22 декабря 2018 года
и документам на земельные участки № 21 от 23 декабря 2018 года
в отношении земель сельскохозяйственного назначения

21 декабря 2020 года

Инициатором проведения оценки рыночной стоимости земельных участков № 20 от 22 декабря 2018 года и № 21 от 23 декабря 2018 года выступил Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0008383, ОГРН 7701077126, ИНН 7701010), адрес места нахождения: Московская область, Истринский район, с/пос. Восток, с/пос. д. 10, почтовый адрес: 141300, Московская область, Истринский район, с/пос. Восток, с/пос. д. 10. Инициатором проведения оценки рыночной стоимости земельных участков № 20 от 22 декабря 2018 года и № 21 от 23 декабря 2018 года выступил Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0008383, ОГРН 7701077126, ИНН 7701010), адрес места нахождения: Московская область, Истринский район, с/пос. Восток, с/пос. д. 10.

1. На основании Договора об оценке № 20 от 22 декабря 2018 года и Договора № 21 от 23 декабря 2018 года заключенных на 2020 г. (далее - «Договор») Аркадий Александрович Печенкин, и Алексей Александрович Печенкин (далее - «Эксперты») произвели оценку рыночной стоимости земельных участков.

2. Оценка земельных участков произведена экспертами Печенкиным Аркадием Александровичем и Печенкиным Алексеем Александровичем.

3. Задача экспертов - определить рыночную стоимость земельных участков, подлежащих оценке.

4. Акт составлен в 2 экземплярах: один экземпляр - для заказчика, второй экземпляр - для эксперта.

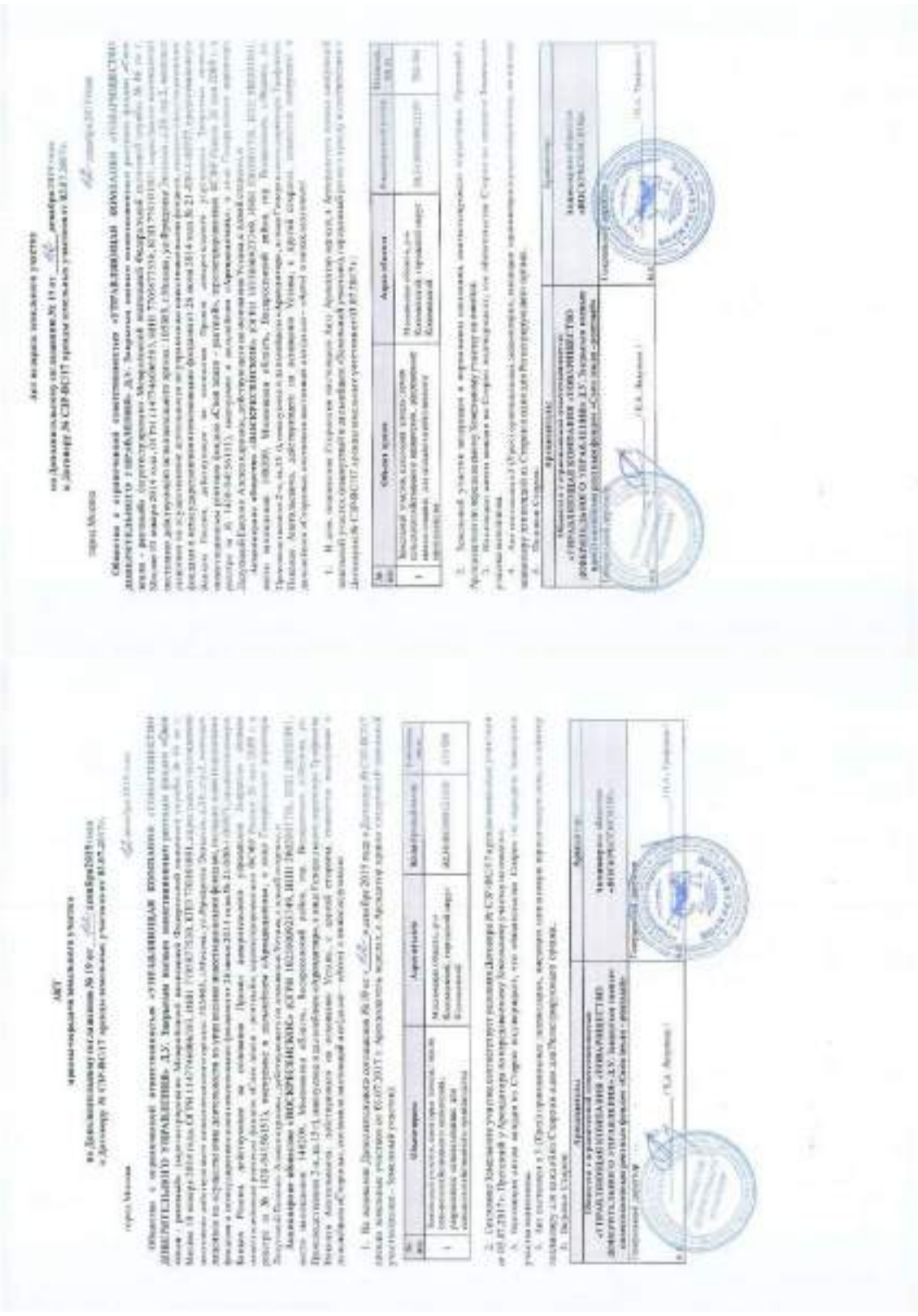
5. Эксперты: Печенкин А.А., Печенкин А.А.

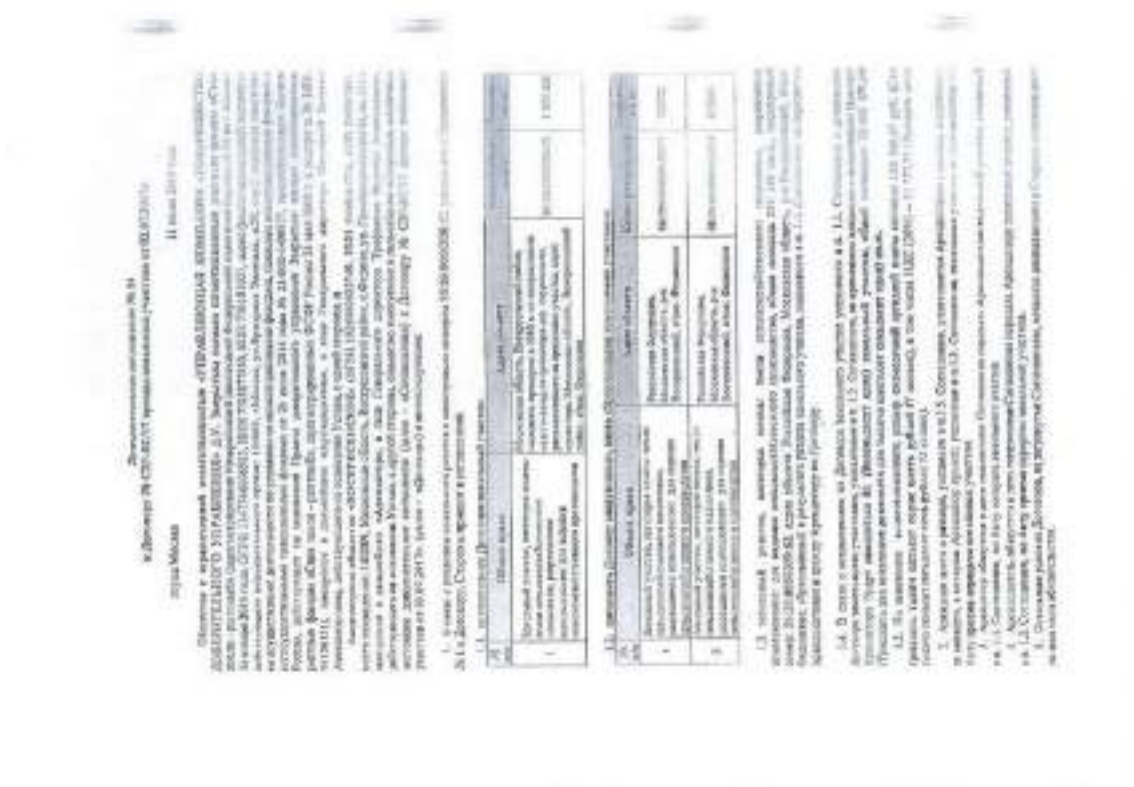
№	Объект оценки	Адрес объекта	Категория земель	Дата оценки
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	район № 10 в «ЮЗ» «Фабрика»	земли населенных пунктов	2018

№	Объект оценки	Адрес объекта	Категория земель	Дата оценки
2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	район № 10 в «ЮЗ» «Фабрика»	земли населенных пунктов	2018

Область: Московская
Муниципальный район: Истринский
Муниципальное образование: «Поселение Восток»
Муниципальное образование: «Поселение Восток»
Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Восток, с/пос. д. 10
Эксперты: Печенкин А.А., Печенкин А.А.
Итого: 2 экз.

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



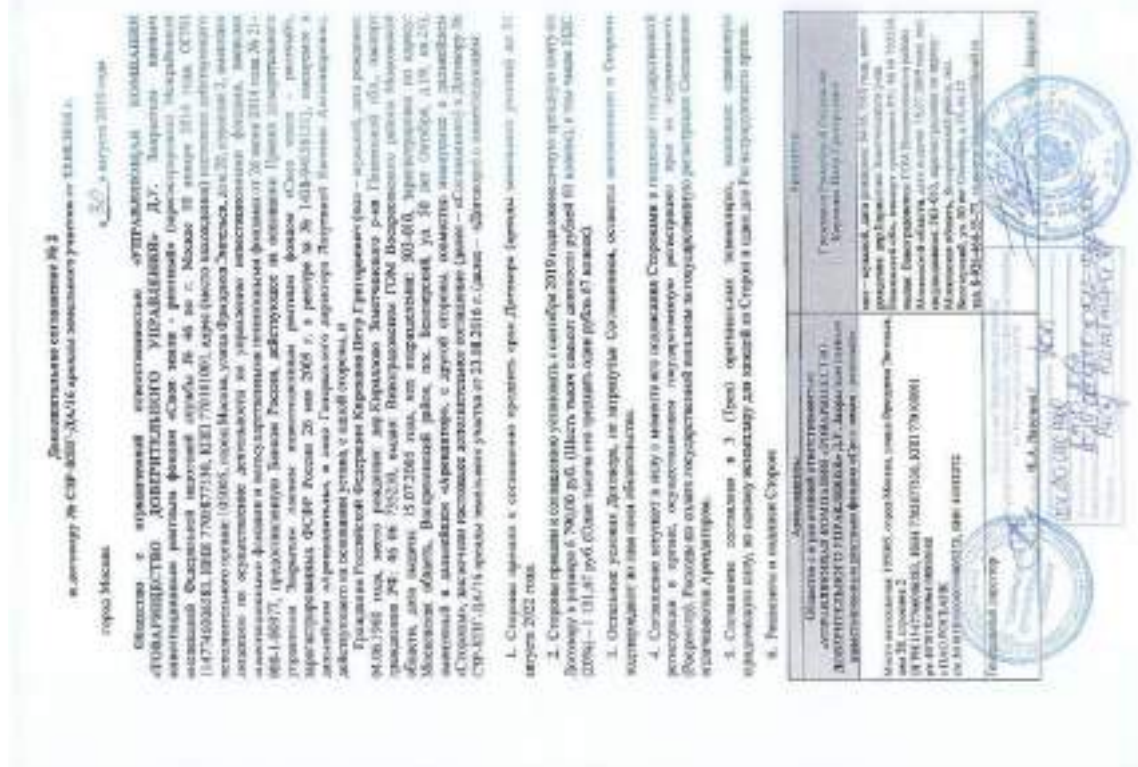


Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»





№ 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Согласно результатам проведенной оценки рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», оценочная стоимость составляет 8 900 000,00 руб. (Восемь миллионов девятьсот тысяч рублей).

Согласно результатам проведенной оценки рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», оценочная стоимость составляет 8 900 000,00 руб. (Восемь миллионов девятьсот тысяч рублей).

Выводы: оценочная стоимость земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» составляет 8 900 000,00 руб.

Выводы: оценочная стоимость земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» составляет 8 900 000,00 руб.

1. Оценка произведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. Оценка произведена на основе анализа документов, предоставленных заказчиком.
3. Оценка произведена с учетом особенностей объекта оценки.
4. Оценка произведена с учетом особенностей рынка.

№	Категория земель (код)	РФ	Адрес	Площадь, кв. м
1	33-07-008-01/10	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. с/пос. сельское поселение «Левинское сельское поселение»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. с/пос. сельское поселение «Левинское сельское поселение»	118 000
2	33-07-008-01/11	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. с/пос. сельское поселение «Левинское сельское поселение»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. с/пос. сельское поселение «Левинское сельское поселение»	212 000

2.1. Оценка произведена на основе анализа документов, предоставленных заказчиком.

2.2. Оценка произведена с учетом особенностей объекта оценки.

2.3. Оценка произведена с учетом особенностей рынка.

Подпись: _____

И.И. Иванов

Подпись: _____

И.И. Иванов

Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

4. По делу с требованиями о заключении в 01.01.2019 года Район арбитражный Ярославской области постановил 11.03.2019 (Дело №17-01/2019), постановил: вернуть (всего) рубль 25 тысяч, в том числе НДС (25%) – 2.075,70 (два тысячи девятьсот рубль 25 тысяч).

5. Арбитражный суд в мае 2019 года постановил: Согласно переписи Арбитражный Ярославской области, в том числе в п. 1 постановления Судебного Коллегии по Ярославской области, постановил: взыскать на основании Решения № 1 в Ярославской области (Приложение к постановлению Судебной коллегии по Ярославской области) 1.000.000,00 (полная сумма) в пользу ООО «Своя Земля - Рентный».

6. Обеспечение возврата Долгорукого земельного участка в Сторону полагается по истечении 10 дней.

7. Полученные Долгоруком документы в срок с момента получения Стороной и возврата земельного участка Долгоруком.

8. Настоящим Соглашением должно быть в 2 (два) экземпляра, по одному экземпляру возвращается каждой из Сторон, и один для Регистрационной службы.

9. Соглашение составляется:
 * 1 (одним) экземпляром Удостоверенным.
 * 1 (одним) экземпляром Удостоверенным.

10. Подписан Стороной: **Арбитражный**
 Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма «Бухгалтерия»»
 Юридический директор **Д.Ю.С. Рабинович**

11. Подписан Стороной: **Ю.А. Рыжова**
 Юридический директор **Ю.А. Рыжова**

12. Место составления: **г. Ярославль**

13. Дата составления: **09.10.2020 г.**



Сторона 1 (RF)

ИЗВЕЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

3. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-ПТС-ДА/18 от 03.03.2018 года заключен в порядке исполнения обязательств по договору аренды (далее – «Удоговор») земельный участок, расположенный в Сельском-Покровском районе Ярославской области:

Примечание:
 в Договоре аренды земельного участка № СЗР-ПТС-ДА/18 от 03.03.2018 года.
 Проставлено № 1
 в Договоре аренды земельного участка № СЗР-ПТС-ДА/18 от 03.03.2018 г.

№	Кadaстровый (или кадастровый) номер	ГРН	Адрес	Площадь	Сведения об участке в кадастре для определения арендных обязательств	
					а	б
1	30:02:0090404:01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Ярославская область, Сельский-Покровский муниципальный район, с/п. Сельское, по адресу: земельный участок № 30:02:0090404:01	170107	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 33.01 2.113, Статья 166 Земельного кодекса Российской Федерации, 11.01.01.0104 (21) и 10.01.01.011.	2. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 10.01.01.0104, Статья 166 Земельного кодекса Российской Федерации 11.01.01.0104 (21) и 10.01.01.011.
2	30:05:0090111:4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Ярославская область, Сельский-Покровский муниципальный район, с/п. Сельское, по адресу: земельный участок № 30:05:0090111	470129	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 10.01.01.0104, Статья 166 Земельного кодекса Российской Федерации 11.01.01.0104 (21) и 10.01.01.011.	2. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 10.01.01.0104, Статья 166 Земельного кодекса Российской Федерации 11.01.01.0104 (21) и 10.01.01.011.
3	30:01:000001:1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Ярославская область, Сельский-Покровский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д. Яковлево, по адресу: земельный участок № 30:01:000001:1	90104		
4	30:05:0090204:4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Ярославская область, Сельский-Покровский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д. Яковлево, по адресу: земельный участок № 30:05:0090204:4	307336	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 10.01.01.0104, Статья 166 Земельного кодекса Российской Федерации 11.01.01.0104 (21) и 10.01.01.011.	



Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Кадастровый номер земельного участка	РФ	Субъект РФ	Площадь	Сведения о правообладателе и виде собственности (аренда или обременение)
1	2	3	4	5	6
					1. Территория (земельный участок, кадастровый номер: 50:02:0080300, площадью 30,361 гектара) земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011). 2. Территория (земельный участок, кадастровый номер: 50,36,1 Земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011).
5	50:02:0080300:040		Нижегородская область, Суровский муниципальный район, с/п. Пашаевское, в районе д. Пашаевское, кадастровый номер земельного участка 50:02:0080300:040	780,368	1. Структурная часть земельного участка, кадастровый номер 50,36,1 Земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011).
6	50:02:0080300:050		Нижегородская область, Суровский муниципальный район, с/п. Пашаевское, в районе д. Пашаевское, кадастровый номер земельного участка 50:02:0080300:050	780,285	1. Структурная часть земельного участка, кадастровый номер 50,36,1 Земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011). 2. Структурная часть земельного участка, кадастровый номер 50,36,1 Земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011). 3. Структурная часть земельного участка, кадастровый номер 50,36,1 Земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011). 4. Структурная часть земельного участка, кадастровый номер 50,36,1 Земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011). 5. Структурная часть земельного участка, кадастровый номер 50,36,1 Земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011).
7	50:02:0080300:060		Нижегородская область, Суровский муниципальный район, с/п. Пашаевское, в районе д. Пашаевское, кадастровый номер земельного участка 50:02:0080300:060	307,439	1. Структурная часть земельного участка, кадастровый номер 50,36,1 Земельный участок Российской Федерации, 50:02:0080300, Пашаев Николай Николаевич индивидуальный предприниматель (ИП № 50:02:0080300 от 09.06.2011).

Таблица 4 из 8

№	Кадастровый номер земельного участка	РФ	Субъект РФ	Площадь	Сведения о правообладателе и виде собственности (аренда или обременение)
1	2	3	4	5	6
8	50:02:0080300:070		Нижегородская область, Суровский муниципальный район, с/п. Пашаевское, в районе д. Пашаевское, кадастровый номер земельного участка 50:02:0080300:070	307,330	

Директор Общество с ограниченной ответственностью «ТРАВЕЛЛОНИК КОМПАНИ» «ТРАВЕРС ЛТД ДОКЕРЕТУЛАНТИ О ТРАВЛЕННИ» Т.У. - Федерация сельских земельных банков России «Своя земля - рентный»		Директор Общество с ограниченной ответственностью «РусМотор»	
Г.И. Шабалин		Г.И. Шабалин	

Страница 6 из 8

Договору № СФР-МММ-30/21 от 20.02.2018 г. между ООО «Своя земля - рентный» и ООО «Своя земля - рентный»

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ОПЕРАТИВНЫЕ УСЛУГИ» (ООО «УИО») в лице Генерального директора ООО «УИО» *[подпись]* и печатью ООО «УИО» № 5050302018/19 от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) заключил Договор аренды земельного участка № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) с ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) на аренду земельного участка № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) для размещения объектов складского назначения. Земельный участок № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) находится в собственности ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000). Земельный участок № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) находится в собственности ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000).

Вид разрешенного использования земельного участка № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) — размещение объектов складского назначения. Земельный участок № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) находится в собственности ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000).

1. В связи с увеличением стоимости земельного участка № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) стороны пришли к соглашению изменить арендную плату за пользование земельным участком № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) с 150,00 руб./год на 150,00 руб./год (сумма проиндексирована на 100,00%).

2. Основным условием Договора является предоставление сторонами обеспечения исполнения обязательств по договору.

3. Стороны пришли к соглашению изменить условия Договора аренды земельного участка № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) с 150,00 руб./год на 150,00 руб./год (сумма проиндексирована на 100,00%).

4. Стороны пришли к соглашению изменить условия Договора аренды земельного участка № 36 по с. Москва от 20.02.2018 г. (ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000) с 150,00 руб./год на 150,00 руб./год (сумма проиндексирована на 100,00%).

5. Подпись Сторон:

ООО «УИО» ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000 Генеральный директор ООО «УИО» <i>[подпись]</i> И. С. Смирнов	ООО «Своя земля - рентный» ИНН 50/00687230, ОГРН 1185008000000 Генеральный директор ООО «Своя земля - рентный» <i>[подпись]</i> И. С. Смирнов
---	---

Заказчик: ООО «Своя Земля»
 Адрес: Московская область, г. Истринский район, с/пос. «Своя Земля», д. 11
 Контакт: +7 (495) 311-11-11
 E-mail: info@svoyazemlya.ru

Объекты: 11 земельных участков, принадлежащих на праве собственности ООО «Своя Земля» (ИНН 50/001/000/2019-2), расположенных в Московской области, с кадастровыми номерами: 50/08/008/2019/001/001/2019-2, 50/08/008/2019/001/002/2019-2, 50/08/008/2019/001/003/2019-2, 50/08/008/2019/001/004/2019-2, 50/08/008/2019/001/005/2019-2, 50/08/008/2019/001/006/2019-2, 50/08/008/2019/001/007/2019-2, 50/08/008/2019/001/008/2019-2, 50/08/008/2019/001/009/2019-2, 50/08/008/2019/001/010/2019-2.

1. В связи с ликвидацией общества выданы на все вышеперечисленные объекты. Страница 100 из 100 страниц. Даты регистрации: 09.10.2020 г. (дата государственной регистрации права собственности на земельный участок № 50/08/008/2019/001/001/2019-2).
2. Установить условия договора, при котором Общество, являясь инициатором в Стране инвестирования на все эти обязательства.
3. Сопоставить условия в виду вложения его вложения в Страну и в период государственной регистрации в Стране, осуществляемых инвестированием земельных участков для сельскохозяйственного производства. Выданы на основании государственной регистрации результатов государственной регистрации Арбитражем.
4. Сопоставить условия в Стране/организационные изменения, включая изменения в структуре, при котором инвестировать для каждого из Страны/организационных изменений.
5. Проверить Страну.

Директор ООО «Своя Земля»
 (подпись)
 (подпись)
 (подпись)

Титульный лист	
Наименование документа	Документальный отчет
Дата документа	09.10.2020
Номер документа	50/08/008/2019/001/001/2019-2
Титул документа	Земельный участок

10.6. Процедурами оценки земель Участка Договора Стороны имеют в виду, именно Стороны имеют в виду, что в отношении земельного участка № 11.4. «земельный участок» было получено разрешение на строительство в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующим на дату проведения оценки, а именно: Земельный участок № 11.4. «земельный участок» находится в муниципальной собственности муниципального образования «Село Чиряковское» Чиряковский район Республики Татарстан.

Стороны имеют в виду, что в отношении земельного участка № 11.4. «земельный участок» отсутствуют какие-либо обременения, в том числе ипотека, аренда, залог, а также отсутствуют какие-либо иные ограничения в использовании земельного участка, в том числе в отношении его использования для размещения объектов недвижимости.

10.7. Стороны имеют в виду, что в отношении земельного участка № 11.4. «земельный участок» отсутствуют какие-либо обременения, в том числе ипотека, аренда, залог, а также отсутствуют какие-либо иные ограничения в использовании земельного участка, в том числе в отношении его использования для размещения объектов недвижимости.

10.8. Стороны имеют в виду, что в отношении земельного участка № 11.4. «земельный участок» отсутствуют какие-либо обременения, в том числе ипотека, аренда, залог, а также отсутствуют какие-либо иные ограничения в использовании земельного участка, в том числе в отношении его использования для размещения объектов недвижимости.

11. **Условия сделки**

11.1. При заключении и выполнении договора, стороны имеют в виду, что Стороны и участники Договора и лица, связанные с ними, являются юридическими лицами.

11.2. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. **Заключительные положения**

12.1. Все участники, стороны и участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.2. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.3. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.4. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.5. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.6. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.





12.7. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.8. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.9. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.10. Все участники Договора имеют в виду, что все участники Договора являются юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13. **Подписи и печати Сторон**

Сторона	Подпись	Печать
Муниципальное образование «Село Чиряковское» Чиряковский район Республики Татарстан		
Муниципальное образование «Село Чиряковское» Чиряковский район Республики Татарстан		

Принято, утверждено (Подпись)

Генеральный директор ООО «СВЯТАЯ» С.В. ЗИНА

Председатель Правления ООО «СВЯТАЯ» С.В. ЗИНА

С.В. Зина









Отчёт № 024/20 от 09.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

