

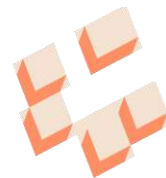
Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

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

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

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

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



## ОТЧЕТ № 021/23

об оценке рыночной стоимости земельных участков (13 ед.) для  
сельскохозяйственного производства, входящих в состав  
имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда  
«Своя земля - рентный»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 10.01.2023 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 10.01.2023 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «КГФУ»

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	6
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	8
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>14</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	14
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	14
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	14
<b>5.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....</b>	<b>15</b>
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
<b>6.</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	16
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	17
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	17
<b>7.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>19</b>
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	20
<b>8.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>33</b>
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	33
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	38
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	39
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	41
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	48
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	49
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	51
<b>10.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>52</b>
<b>11.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>55</b>
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД .....	59
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	60
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	62
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	63
<b>12.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>73</b>

<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>74</b>
<b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>76</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	76
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	76
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	76
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>83</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/23 от 10.01.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости право собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

### 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:44	235810
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:45	80851
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:194	50406
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:195	174412
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:196	20790
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:197	71632
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:198	477265
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:199	128771
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:453	33383

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:454	143835
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:455	49965
12.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	50:24:0080212:22	208559
13.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	50:24:0080212:10	87670

#### 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 50:24:0080128:44	Не применялся	Не применялся	2 309 806
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:45	Не применялся	Не применялся	791 952
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:194	Не применялся	Не применялся	493 737
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:195	Не применялся	Не применялся	1 708 400
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:196	Не применялся	Не применялся	203 642
6	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:197	Не применялся	Не применялся	701 650
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:198	Не применялся	Не применялся	4 674 906
8	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:199	Не применялся	Не применялся	1 261 338
9	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:453	Не применялся	Не применялся	326 993
10	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:454	Не применялся	Не применялся	1 408 893
11	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:455	Не применялся	Не применялся	489 417
12	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:22	Не применялся	Не применялся	2 042 877
13	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:10	Не применялся	Не применялся	858 745

#### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**17 273 000 (Семнадцать миллионов двести семьдесят три тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:24:0080128:44	235 810	2 310 000
2	50:24:0080128:45	80 851	792 000
3	50:24:0080212:194	50 406	494 000
4	50:24:0080212:195	174 412	1 708 000
5	50:24:0080212:196	20 790	204 000
6	50:24:0080212:197	71 632	702 000
7	50:24:0080212:198	477 265	4 675 000
8	50:24:0080212:199	128 771	1 261 000
9	50:24:0080213:453	33 383	327 000
10	50:24:0080213:454	143 835	1 409 000
11	50:24:0080213:455	49 965	489 000

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

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
12	50:24:0080212:22	208 559	2 043 000
13	50:24:0080212:10	87 670	859 000

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



Давыдов А. В.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.



## 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 02/23 от 10.01.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки</b>	Выписка из ЕГРН Договор аренды
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
<b>Цели оценки</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны
<b>Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> </ul>

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29 от 29.12.2020 г.</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	10.01.2023 г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	Не проводился
<b>Срок проведения работ</b>	10.01.2023 г. – 10.01.2023 г.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
<b>Ограничения оценки</b>	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> </ol>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекаются
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b>	<p>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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

#### 1. Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы.

#### 2. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

#### 3. Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

#### 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

#### 5. Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

#### 6. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.



## 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	105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул. Золотая, д. 11, помещ. 561
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

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

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/0000026/22 от 20 января 2022 г., период страхования с 04 февраля 2022 г. по 03 февраля 2023 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
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/776/0000026/22 от 20 января 2022 г., период страхования с 04 февраля 2022 г. по 03 февраля 2023 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

### 5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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



## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

### 6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

- 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 проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

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

С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. В силу данных факторов Оценщик делает следующее допущение и ограничение:

общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;

условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;

после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

### **6.3. Прочие допущения**

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

### **6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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. БОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

#### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

## 7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки

и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно



состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений

промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).



**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

**Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является:

Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:44	235810
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:45	80851
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:194	50406
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:195	174412
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:196	20790
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:197	71632
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:198	477265
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:199	128771
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:453	33383
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:454	143835
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:455	49965
12.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	50:24:0080212:22	208559
13.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	50:24:0080212:10	87670

**Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки**

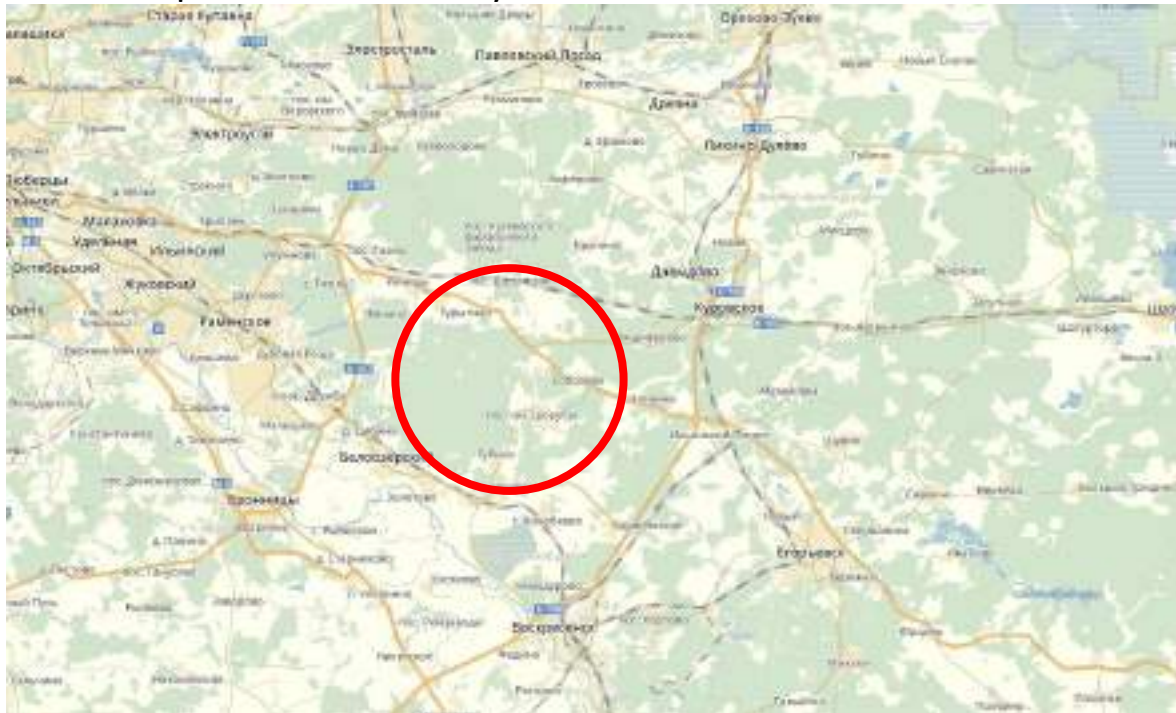
Характеристика	Показатель	Источник информации
<b>Общие сведения</b>		
Адрес объекта	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотейчи Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д. Слободище Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д.Лашино	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	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	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для сельскохозяйственного производства	
<b>Описание</b>		
Рельеф участка	Ровный	По данным заказчика
Ближайшие шоссе	Егорьевское шоссе	Яндекс карты
Удаление от МКАД, км.	65-75	( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	По данным заказчика
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	По данным заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

## 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

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

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

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

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



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

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

**Таблица 8.2-4 Структура посевов**

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

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

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков**

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево	50:24:0080128:44	235810	Не заведены на участок
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево	50:24:0080128:45	80851	Не заведены на участок
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:194	50406	Не заведены на участок
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:195	174412	Не заведены на участок



Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:196	20790	Не заведены на участок
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:197	71632	Не заведены на участок
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:198	477265	Не заведены на участок
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:199	128771	Не заведены на участок
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:453	33383	Не заведены на участок
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:454	143835	Не заведены на участок
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:455	49965	Не заведены на участок
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	50:24:0080212:22	208559	Не заведены на участок
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	50:24:0080212:10	87670	Не заведены на участок

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

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

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

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

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

(избыточные, излишние активы).

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер и дата выдачи документа	Номер документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080128:44	29.05.2017	б/н
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080128:45	29.05.2017	б/н
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:194	30.05.2017	б/н



Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер и дата выдачи документа	Номер документа
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:195	30.05.2017	б/н
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:196	30.05.2017	б/н
6.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:197	30.05.2017	б/н
7.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:198	30.05.2017	б/н
8.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:199	30.05.2017	б/н
9.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:453	29.05.2017	б/н
10.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:454	02.06.2017	б/н
11.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:455	29.05.2017	б/н
12.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:22	29.05.2017	б/н
13.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:10	30.05.2017	б/н
14.	Договоры аренды земельных участков, Дополнительные соглашения к Договорам аренды земельных участков	50:24:0080128:44 50:24:0080128:45 50:24:0080212:194 50:24:0080212:195 50:24:0080212:196 50:24:0080212:197 50:24:0080212:198 50:24:0080212:199 50:24:0080213:453 50:24:0080213:454 50:24:0080213:455 50:24:0080212:22 50:24:0080212:10	-	-

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.



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

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

#### Основные внешнеполитические события и положение России в мире<sup>4</sup>

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную

<sup>4</sup> Социально-экономическое положение России; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>; <http://www.cbr.ru/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/); [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg); <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства.

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>,

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-1,7
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	-1,7
			2021г.	Янв-окт 2022г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство		+5,3	+0,1
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,9	+5,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений		+12,7	+21,5
9.	- нежилых помещений		+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	+0,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	-2,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)		+3,4	0,0
13.	Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-4,3
14.	Автомобильного (около 6%)		+5,0	+1,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-5,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+3,5
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+2,9
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			январь-сентябрь 2022
19.	- номинальная		+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	+2,0
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:		+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)			
23.	- производственная		+28,6	+14,4
24.	- потребительская		+6,7	+14,1

(в текущих ценах)

№		2021/2020, %	На 01.10.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-2,7
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+29,9
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,3
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+0,1
33.	Доходы консолидированного бюджета		+20,0

		2021/2020, %	На 01.10.2022, %
34.	Международные резервы (ЗВР), на 25.11.22г. 567,5 млрд. долл. США	+8,3	-8,4
35.	Фонд национального благосостояния на 01.11.22г. 11,4 трлн. руб. или 184,8 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.11.22г. 56,0 млрд. долл. США	+5,3	-5,6

### Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 годом макроэкономические показатели страны несколько ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.



Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

## **Выводы**

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также

высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. 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 перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: составлено Оценщиком

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

### 9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Споры вокруг Земельного кодекса не прекращаются до сих пор. Тем не менее, процесс формирования института частной собственности на землю в России активно развивается. Показатели государственной отчетности свидетельствуют о том, что земля включена в рыночный оборот, т. е. с земельными участками совершаются сделки, предусмотренные гражданским законодательством. В то же время земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы



Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

требует пристального внимания со стороны государства для обеспечения политической, экономической, экологической безопасности, социальной защиты населения, защиты исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

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

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

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

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

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

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

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

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

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

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

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

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

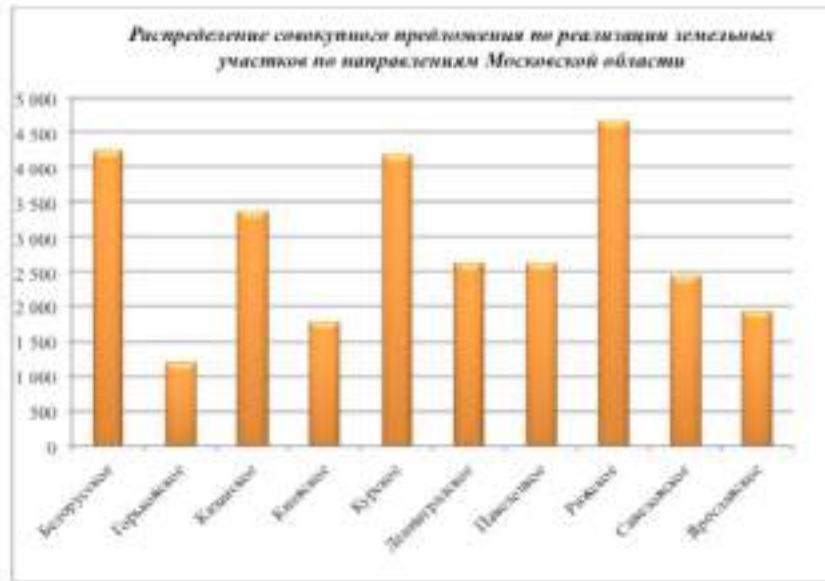


Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение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

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

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

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



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

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	681 294	116 484	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 401 651	645 302	118 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 817	584 181	323 324	41 942	668 761	249 200	109 851
3	Киевское	489 694	139 084	48 135	495 447	318 840	33 818	505 896	143 638	108 898
4	Калужское	614 982	127 237	67 211	581 112	314 813	114 982	618 243	315 825	183 392
5	Курское	488 196	477 380	64 242	654 820	368 939	32 474	718 877	238 952	83 480
6	Ленинградское	678 185	127 117	34 723	628 811	348 617	73 189	662 383	218 842	138 848
7	Владимирское	385 447	147 285	64 374	339 881	318 879	47 818	413 756	168 614	67 584
8	Рижское	712 842	423 889	94 662	1 052 335	441 648	42 868	816 316	428 138	67 127
9	Самоеловское	445 281	148 627	48 982	606 248	288 772	68 761	338 896	168 188	88 220
10	Ярцевское	484 612	189 784	68 873	507 425	197 838	75 934	642 288	198 838	36 548

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 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	Белгородское	млн	118 730	21 853	1 599	258 333	79 890	14 285	13 580	1 647	32 287
		млн	4 085 635	800 084	318 830	7 189 277	2 906 683	2 631 378	4 393 084	2 589 890	280 068
2	Гарьинское	млн	188 890	3 878	3 089	380 008	47 417	22 222	25 279	52 632	55 653
		млн	2 188 895	400 084	308 890	3 689 900	811 111	278 069	2 906 977	829 888	235 068
3	Кашинское	млн	82 908	2 208	1 787	79 147	18 800	8 884	151 378	10 881	38 495
		млн	882 353	550 088	158 302	1 431 718	538 922	192 231	2 188 088	348 800	350 088
4	Клязьминское	млн	233 338	2 608	3 333	127 273	108 088	18 778	388 088	48 308	140 088
		млн	1 068 887	838 384	233 333	2 488 782	1 001 088	781 333	1 784 872	788 800	288 888
5	Курское	млн	133 333	18 488	8 272	183 333	7 917	7 088	12 883	18 734	2 400
		млн	1 237 273	738 088	188 890	2 689 108	738 088	77 081	1 831 832	788 333	384 908
6	Ленинградское	млн	131 840	12 418	1 875	18 088	25 883	13 800	25 463	11 008	4 887
		млн	1 388 871	642 714	167 087	4 689 900	582 333	313 043	1 308 088	1 088 800	337 143
7	Павлово	млн	78 333	8 008	4 431	118 718	9 388	8 798	118 088	31 123	8 188
		млн	878 888	538 088	438 890	888 088	738 088	138 088	1 387 321	1 188 333	388 088
8	Рязанское	млн	162 990	21 853	2 682	277 778	5 088	7 088	168 217	81 883	17 878
		млн	3 217 390	2 258 088	238 890	17 888 920	3 877 688	594 184	2 457 088	1 387 420	162 857
9	Славянское	млн	121 429	1 538	1 188	164 238	28 333	28 800	388 088	81 798	25 928
		млн	978 831	1 428 871	198 890	3 335 533	1 404 688	223 222	1 488 278	684 881	288 088
10	Вязновское	млн	37 908	6 667	1 935	48 088	13 800	2 438	82 357	82 508	38 888
		млн	1 038 331	1 388 088	1 088 890	2 484 348	838 714	418 687	2 983 688	988 200	98 888

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;

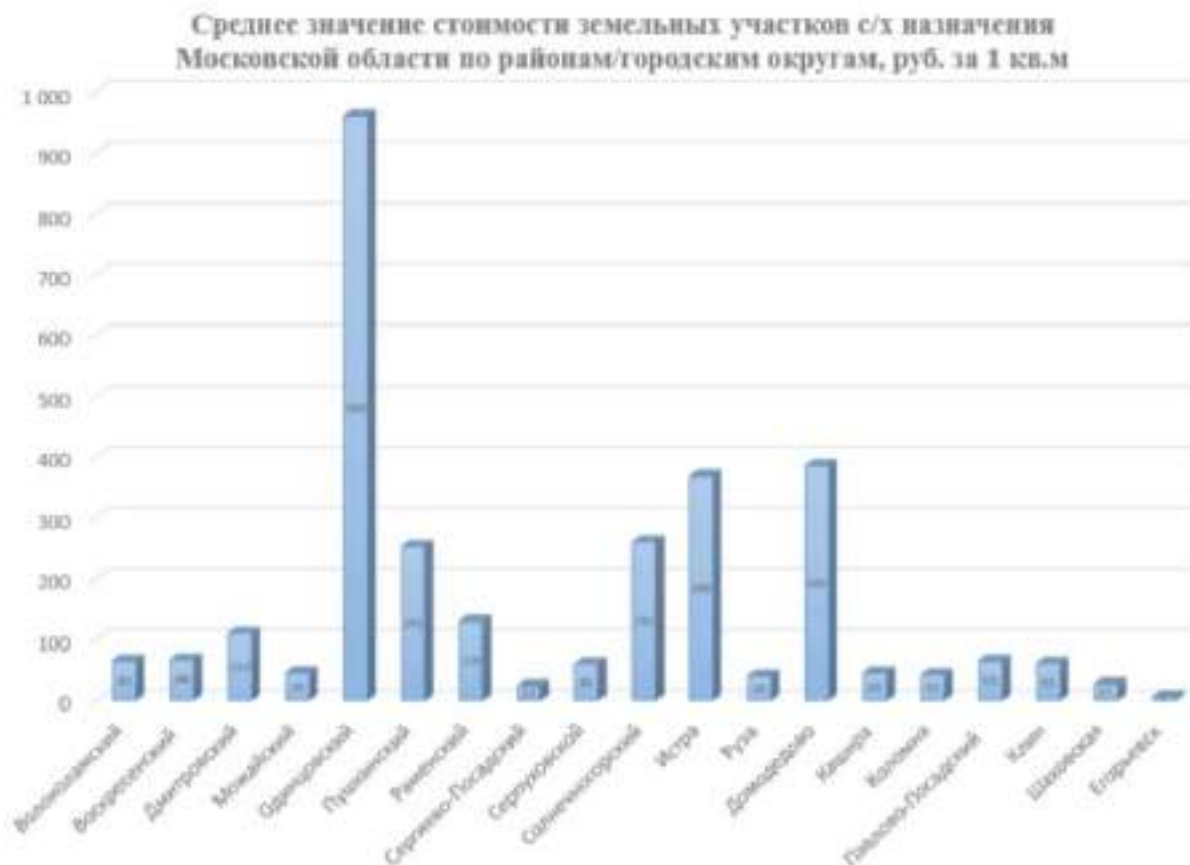






№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное	Максимальное
		значение, руб. за 1 кв.м	значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	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.<sup>7</sup>

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

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

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

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

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

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за сотку, руб.
1	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/</a>	916 653-48-55	Московская область, Воскресенский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/</a>	915 027-10-55	Московская область, Воскресенский район, Никоновское с/пос, Никоновское село	48	Новорязанское	4,90	9 388
3	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/</a>	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Слободино	51	Новорязанское	11,31	4 000
4	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/</a>	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Петровское	38	Новорязанское	5,00	6 000
5	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/</a>	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Васильево	35	Новорязанское	19,00	6 000
6	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/</a>	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Давыдово	58	Новорязанское	47,31	4 000
7	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikhevo/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikhevo/</a>	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/237285049/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/237285049/</a>	+7 904 566-94-18	Московская область, Раменский городской округ, Михеево село	53	Новорязанское	2,2	659

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Дата продажи**

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

<sup>8</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Ссылка: [Поддержка ликвидности земельных участков \(Формула успеха 17.01.2022\)](#)

История для расчета сроков продажи земельных участков в массиве

История данных по срокам экспозиции на рынке земельных участков (данные по истечению срока)

№	Объекты оценки	Класс земель	Виды земель	Средний доход за год, руб.	По группе		
					A группа	B группа	C группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и размещения объектов в общественно-общественных целях (улицы)	2	8	8	8	8	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки для сельскохозяйственного назначения для целей сельского хозяйства, для садоводства	3	13	7	8	8	9
3	Земельные участки сельской территории, предназначенные, в том числе, для размещения объектов в целях размещения объектов в объектах жилищной и коммунальной инфраструктуры	5	16	16	8	10	10
4	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов в целях размещения объектов в объектах жилищной и коммунальной инфраструктуры, в том числе для размещения объектов в объектах жилищной и коммунальной инфраструктуры	1	10	11	11	11	11

Примечания:

1. Сроки продажи объектов в зависимости от назначения объектов определяются при выборе из сроков для объектов в различных регионах Российской Федерации.

2. Данные действительны в рыночных условиях с действующим рыночным значением, при условии отсутствия каких-либо ограничений, с регулярной ликвидацией объектов продажи в г. Москва, Московской области (МО).

3. При достижении срока ликвидности и истечения рыночного срока сделки для ликвидности объектов недвижимости в г. Москва, Московской области (МО).

4. Класс земель - категория земель объектов недвижимости по классификации земель населенных пунктов, утвержденной законодательством Российской Федерации.

5. Виды земель - объекты недвижимости, относящиеся к различным категориям земель, в зависимости от назначения объектов недвижимости и целей использования.

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 1 до 30 месяцев.

**Удаление от МКАД.**

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

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

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

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

Таблица 52

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

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

**Площадь земельного участка.**

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

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



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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

**Транспортная доступность.**

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

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	659
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	9 388

Источник: расчет Оценщика

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

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



## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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:

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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



Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

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

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

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

#### **11.1. Рыночный (сравнительный) подход**

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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.

## 11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

#### Модели оценки опциона:

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

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

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

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

#### 11.3. Затратный подход

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

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

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

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на

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

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



принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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, 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>		

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

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

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

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

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

## Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

### Многолетние травы

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

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

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

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

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:

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

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

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

### Зерновые и картофель

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

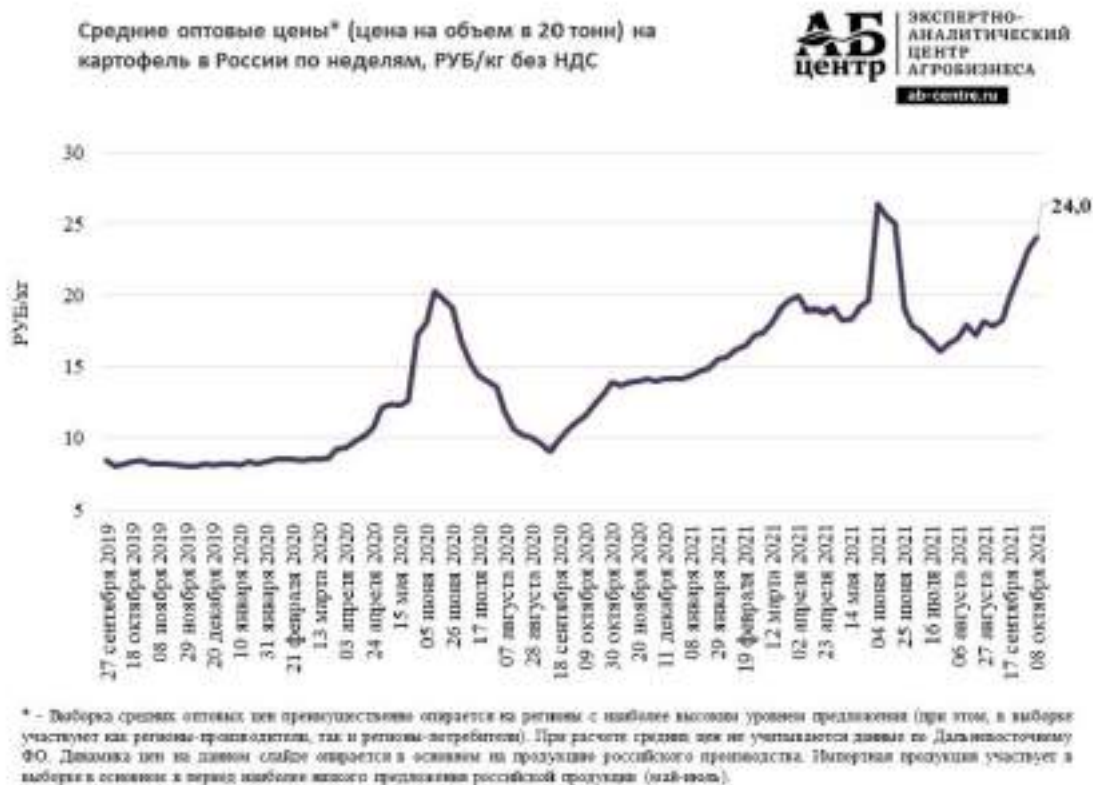
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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

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

Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей были определены на основании данных опубликованных на дату ближайшую к дате оценки.<sup>17</sup>

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



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

15 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозгиздат. 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)

17 <https://agrovesti.net/lib/industries/potatoes/prognoz-rynka-kartofelya-v-2022-godu.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/dairy-farming/o-tsenakh-na-moloko-v-rossii-v-2021-godu.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/cereals/tseny-na-osnovnyye-zernovye-kul'tury-15-10-2021.html>

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



Источник: Миссионер.РФ

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

**Цены на основные зерновые культуры 15.10.2021**

ИСТОЧНИК: ФГБУ ЦЕНТР АГРОАНАЛИТИКИ

На текущей неделе на российском зерновом рынке наблюдалась относительная стабильность ценовых показателей с незначительной региональной коррекцией в сторону повышения по части зерновых культур. Так, в ЦФО пшеница 4-го класса подорожала в среднем на 50 руб./т, пшеница 5-го класса – на 125 руб./т, кукуруза – на 150 руб./т.

В южных регионах цена на пшеницу 3-го класса выросла на 50 руб./т, а стоимость остальных зерновых культур осталась на прежнем уровне.

Цена (руб./т, с НДС)	пшеница класса 3	пшеница класса 4	пшеница класса 5	роль пророжа	ячмень фураж	кукуруза на зерно
цфо	18500-18000	18000-17800	18000-17000	13000-15700	14800-16900	18000-16600

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

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

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

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	24,00000	14 600,00	350 400
2	Пшеница фуражная	15,50000	1 990,00	30 845
3	Молоко 3,4% жирности	28,80000	2 606,12	75 056

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

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	350 400	35	259 556
2	Пшеница фуражная	30 845	35	22 848
3	Молоко 3,4% жирности	75 056	35	55 597

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	350 400	259 556	90 844	25%	22 711
2	Пшеница фуражная	30 845	22 848	7 997	25%	1 999
3	Молоко 3,4% жирности	75 056	55 597	19 459	50%	9 730
<b>Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га</b>						<b>34 440</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

### Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их



продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 9,33% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)<sup>18</sup>.



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

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

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

№	Объекты для исследования	Интервал сроков	Время сроков	Средний диапазон по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и размещения объектов и объектов недвижимости	3 -	9	9	9	9	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования и для размещения объектов недвижимости	3 -	13	7	6	8	9
3	Земельные участки населенных пунктов, расположенные для размещения объектов недвижимости в границах населенных пунктов, расположенные для размещения объектов недвижимости в границах населенных пунктов и расположенные в границах населенных пунктов	5 -	16	10	6	10	11
4	Земельные участки населенных пунктов и расположенные в границах населенных пунктов и расположенные в границах населенных пунктов и расположенные в границах населенных пунктов	1 -	10	11	11	11	11

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало января 2023 г. и составил 30 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 9,33\% * 30 / 12 = 23,33\%.$$

**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

<sup>19</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

за прочие специфические риски представлен ниже.

**Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски**

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

**Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации**

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	9,33%
Надбавка за низкую ликвидность	23,33%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	<b>35,16%</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	34 440
Коэффициент капитализации	35,16%
<b>Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b>	<b>97 952,22</b>
<b>Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b>	<b>979,52</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:24:0080128:44	2 358,10	979,52	2 309 806	2 310 000
2.	50:24:0080128:45	808,51	979,52	791 952	792 000
3.	50:24:0080212:194	504,06	979,52	493 737	494 000
4.	50:24:0080212:195	1 744,12	979,52	1 708 400	1 708 000
5.	50:24:0080212:196	207,90	979,52	203 642	204 000
6.	50:24:0080212:197	716,32	979,52	701 650	702 000
7.	50:24:0080212:198	4 772,65	979,52	4 674 906	4 675 000
8.	50:24:0080212:199	1 287,71	979,52	1 261 338	1 261 000
9.	50:24:0080213:453	333,83	979,52	326 993	327 000
10.	50:24:0080213:454	1 438,35	979,52	1 408 893	1 409 000
11.	50:24:0080213:455	499,65	979,52	489 417	489 000
12.	50:24:0080212:22	2 085,59	979,52	2 042 877	2 043 000
13.	50:24:0080212:10	876,70	979,52	858 745	859 000

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

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

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

**17 273 000 (Семнадцать миллионов двести семьдесят три тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>20</sup>**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб. <sup>21</sup>	
1.	1	50:24:0080128:44	235 810	2 310 000
2.	2	50:24:0080128:45	80 851	792 000
3.		50:24:0080212:194	50 406	494 000
4.		50:24:0080212:195	174 412	1 708 000
5.		50:24:0080212:196	20 790	204 000
6.		50:24:0080212:197	71 632	702 000
7.		50:24:0080212:198	477 265	4 675 000
8.		50:24:0080212:199	128 771	1 261 000
9.		50:24:0080213:453	33 383	327 000
10.		50:24:0080213:454	143 835	1 409 000
11.		50:24:0080213:455	49 965	489 000
12.		50:24:0080212:22	208 559	2 043 000
13.		50:24:0080212:10	87 670	859 000

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

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

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

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

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков 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;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

### 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

### 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

#### Интернет-сайты:

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

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



<p><b>ПОЛИС № 08910774.000002022</b>  <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>Адрес: Москва, ул. Бабьинская, д. 21, стр. 6.          ИНН 7707083814, ОГРН 7707083814          ОГРНИП 1045003022254, ОГРЮЛ 5045003022254</p>
<p><b>СТАВКА/ТАРИФ</b></p>	<p>Объекты страхования: «Объекты недвижимости "Формула успеха"»          10000, 10000, Москва, Крымский район, д. 24, стр. 2, литера А/101          0047714075408          0077745070003</p>
<p><b>ВЫСТАВЛЕННАЯ СУММА/ДЕБИТНОСТЬ</b></p>	<p>Сумма страховых взносов: 115 000 руб.          Фирма: ИБЦ «Альфа»          Аккредитованный номер: 0047714075408 (4-Земельный Договор) (4-Земельный Договор) (4-Земельный Договор)</p>
<p><b>ВЫИЩАЮЩИЙ ОБЪЕКТ СОПРОВОЖДАЮЩИЙ</b></p>	<p>Сумма страховых взносов: 115 000 руб.          Фирма: ИБЦ «Альфа»          Аккредитованный номер: 0047714075408 (4-Земельный Договор) (4-Земельный Договор) (4-Земельный Договор)</p>
<p><b>СТАВКА/ТАРИФ</b></p>	<p>Сумма страховых взносов: 115 000 руб.          Фирма: ИБЦ «Альфа»          Аккредитованный номер: 0047714075408 (4-Земельный Договор) (4-Земельный Договор) (4-Земельный Договор)</p>
<p><b>СТАВКА/ТАРИФ</b></p>	<p>Сумма страховых взносов: 115 000 руб.          Фирма: ИБЦ «Альфа»          Аккредитованный номер: 0047714075408 (4-Земельный Договор) (4-Земельный Договор) (4-Земельный Договор)</p>



Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»







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

**СПРАВОЧНИК**



Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АТ	КК	Гумус, % из 1 т почвы	Минерализация гумуса в год, ц/га	Ставка, млрд. руб./%	БК
1	1	602,0	1666-1676	1,1	7,0	190	0,90	-	235	98
2	1,2	266,2	2000-2100	1,1	7,2	195	0,90	-	235	93
3	2,3	123,0	2125-2175	1,06-1,38	7,3	198	0,90	-	235	96

Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Структура почвы, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однорядные травы	Пш.-документ	Созревшая с/б/с/с	Подзолистые	Сел.	Текстиль-пар
1	1	90,0	3,7	35,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	36,2	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	-	3,3	-	-	-

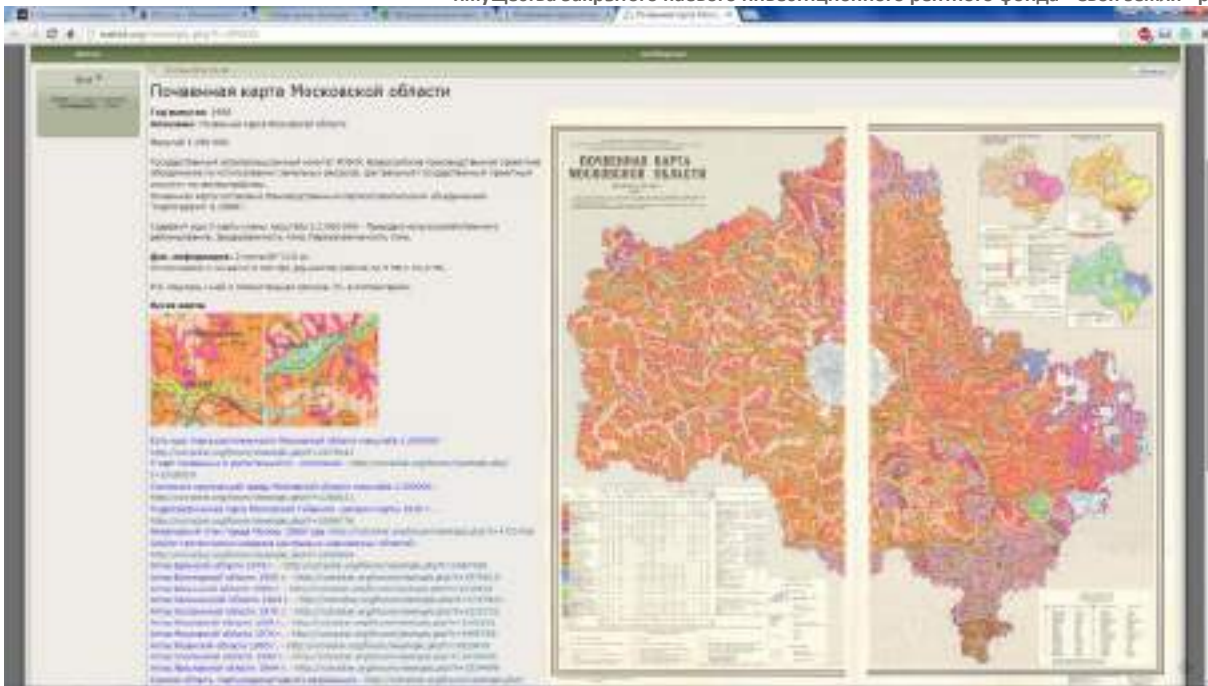
Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты плодородия							
		Картофель	Многолетние травы	Однорядные травы	Классиф. на зерно	Пш.-документ	Созревшая с/б/с/с	Подзолистые	Сел.
1	1	7,21	1,08	1,68	-	1,02	-	-	-
2	1,2	7,16	1,94	1,68	-	-	-	-	-
3	2,3	7,54	1,36	1,62	-	-	9,07	-	-

Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Структура земель, %				
		Однорядные травы	Зерно	Роса/документ	Роль	Классиф. на зерно
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-



Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>Инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 07.08.2012 №1438-94156151-25;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.03.2013 №1438-94156151-27;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 №1438-94156151-21;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 20.03.2011 №1438-94156151-26;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.10.2011 №1438-94156151-18;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.08.2011 №1438-94156151-11;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.06.2011 №1438-94156151-07;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.05.2011 №1438-94156151-04;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.02.2011 №1438-94156151-13;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.01.2011 №1438-94156151-14;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 16.11.2010 №1438-94156151-03;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 23.11.2010 №1438-94156151-02;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.11.2010 №1438-94156151-11;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2010 №1438-94156151-10;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 18.08.2010 №1438-94156151-09;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2010 №1438-94156151-08;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.07.2010 №1438-94156151-07;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2010 №1438-94156151-06;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.04.2010 №1438-94156151-02;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.04.2010 №1438-94156151-01;</p>
--	--

	<p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 24.01.2010 №1438-94156151-02;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 10.12.2009 №1438-94156151-02;</p> <p>Инициатива в долевом и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.09.2009 №1438-94156151-01;</p> <p>Инициатива доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» для управления Обществом с ограниченной ответственностью «Трас-Юнакс-Девелопмент», поручителем ООО «Бизнес-сервис» от 22.04.2008</p>
а) Система и наличие данных об оценке объектов недвижимости для государственной кадастровой оценки;	данных не существует
б) Сведения об осуществлении государственной регистрации прав собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации;	данных не существует

Исполнитель: **ООО «СЕРВИС-ЭКОНОМ»**  
 Подпись: **Иванова И. А.**  


Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

Книжка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об объектах недвижимости 50:04/009/18:04

Земельный участок			
Лист №	Листов	Листы выделены из	Всего листов
28.05.2017	1	28.05.2017	1
Кадастровый номер		50:04/009/18:04	

Схема планировки земельного участка



Масштаб:	1:10000 (обозначен)
ИД УДП ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	50:04/009/18:04
Инициалы Ф.И.	Инициалы Ф.И.



Лист 1

ИПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЕСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Сведения об объектах недвижимости 50:04/009/18:04

Книжка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объектов недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введено основное значение

Земельный участок			
Лист №	Листов	Листы выделены из	Всего листов
28.05.2017	1	28.05.2017	1
Кадастровый номер		50:04/009/18:04	

Идентификационный номер	50:04/009/18:04
Дата государственной регистрации	28.05.2017
План кадастрового участка и кадастровый номер	данные отсутствуют
Адрес	обл. Московская, р.п. Орехово-Зуевский, земельный участок
Проезд	8051 (п. 2180) и
Кадастровая стоимость, руб.	281184,13
Кадастровый номер расположен в границах земельного участка объекта недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования
Статус объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общая оценка	данные отсутствуют
Полученная выгода	Владельцы имущества в настоящее время - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», Д.П. ООО "Мобильные сервисы" (Совместное предприятие управляющей компании, которая осуществляет управление имуществом, и инвестора, который является владельцем доли в уставном капитале ООО "Мобильные сервисы" (Совместное предприятие управляющей компании и инвестора))

ИД УДП ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	50:04/009/18:04
Инициалы Ф.И.	Инициалы Ф.И.





Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист № 1. Земельный участок				
№ п/п	Коды	Наименование	Дата регистрации	Вид собственности
25.05.2017				
Кадастровый номер:			50:04:008012045	
1.	1.1.	Права собственности (право владения)	Инициатор государственной регистрации права собственности - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ООО «Управление активами "Политранс" доверительного управления» (далее - инициатор) уведомляет об инициации процесса государственной регистрации права собственности и вносит заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок.	
2.	2.1.	Земельный участок государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	2.1. Юридическое лицо, № 50:04:008012045-009002017-7 от 24.01.2017	
3.	3.1.	Земельный участок государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	3.1. Земельный участок государственной регистрации от 02.05.2017 № 50:04:008012045-009002017-7	
4.	4.1.	Субъекты права и обременения объектов недвижимости		
	4.1.1.	земельный участок	Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. д. Сосновое, ш. № 50-34, кадастровый № 50:04:008012045-009002017-7 от 24.01.2017	
	4.1.2.	земельный участок государственной регистрации	24.01.2017	
	4.1.3.	номер государственной регистрации	50:04:008012045-009002017-4	
	4.1.4.	срок, на который уведомлено государственное право и обременение объектов	с 29.05.2017 по 31.05.2024	
	4.1.5.	лицо, в пользу которого уведомлено государственное право и обременение объектов	Общество с ограниченной ответственностью "Управление активами "Политранс" доверительного управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 7709079329	
	4.1.6.	ограничения государственной регистрации	Принят договор купли-продажи земельного участка инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 24.01.2017, зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Московской области, зарегистрирован Федеральной службой записи от 22.04.2018; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 03.08.2018 № 1438-04196151-4; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 13.12.2018 № 1438-04196151-2; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 18.03.2019 № 1438-04196151-3; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 08.04.2019 № 1438-04196151-4; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 08.04.2019 № 1438-04196151-5; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 22.06.2019 № 1438-04196151-6; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 15.07.2019 № 1438-04196151-7; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 17.07.2019 № 1438-04196151-8; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 19.08.2019 № 1438-04196151-9;	
	4.1.7.	ограничения государственной регистрации	Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 07.05.2017 № 1438-04196151-10; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 05.11.2019 № 1438-04196151-11; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 25.11.2019 № 1438-04196151-12; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 18.02.2019 № 1438-04196151-13; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 13.01.2011 № 1438-04196151-14; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 33.05.2011 № 1438-04196151-15; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 12.05.2011 № 1438-04196151-16; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 28.08.2011 № 1438-04196151-17; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 25.08.2011 № 1438-04196151-18; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 04.10.2011 № 1438-04196151-19; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 20.08.2011 № 1438-04196151-20; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 09.02.2012 № 1438-04196151-21; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 17.01.2012 № 1438-04196151-22; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 07.06.2012 № 1438-04196151-23; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 20.06.2012 № 1438-04196151-24; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 20.05.2013 № 1438-04196151-25; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 06.05.2013 № 1438-04196151-26; Матрица и долевники в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" от 28.05.2013 № 1438-04196151-27;	

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

		271 Муниципальное предприятие в Прямом управлении администрации Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» № 021/23 от 10.01.2023 г.
		Муниципальное предприятие в Прямом управлении администрации Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» № 11.01.2023 № 43-04130035-15
		Муниципальное предприятие в Прямом управлении администрации Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» № 22.01.2023 № 43-04130035-14
Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	наличием объектов	
Сведения об отсутствии в государственной информационной системе недвижимости в силу закона сведений о наличии залога, ареста	наличием объектов	
Исполнитель: СПЕЦИАЛСНБ-ЭКСПЕРТ		Иванов Р. В.



Лист 1

Положения Федерального закона от 21.06.2002 № 52-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего государственным предприятиям, к отчуждению, в том числе отчуждения такого имущества в пользу физических лиц»

Земельный участок				
№ участка	Квартал	Площадь участка	Итого участков	Итого площадь участка
26.05.2017				
Специальный адрес:			№ 21.000012045	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Исполнитель:		Иванов Р. В.		
Исполнитель: СПЕЦИАЛСНБ-ЭКСПЕРТ		Иванов Р. В.		







Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.05.2019 № 0438-04156151-14;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.03.2012 № 0438-04156151-21;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.09.2012 № 0438-04156151-22;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 06.04.2016 № 0438-04156151-04;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.11.2016 № 0438-04156151-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.05.2017 № 0438-04156151-17;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 23.08.2011 № 0438-04156151-14;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 30.06.2015 № 0438-04156151-28;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 19.05.2019 № 0438-04156151-09;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 14.12.2018 № 0438-04156151-17;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.05.2019 № 0438-04156151-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 26.05.2017 № 0438-04156151-25;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 15.05.2019 № 0438-04156151-17;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2019 № 0438-04156151-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.11.2013 № 0438-04156151-28;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2020 № 0438-04156151-06;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.06.2011 № 0438-04156151-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2003 № 0438-04156151-04;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.07.2011 № 0438-04156151-06;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 11.02.2015 № 0438-04156151-05;</p>
<p>34. Сведения о наличии рисков об отчуждении имущества, а также о наличии и отсутствии залога;</p> <p>35. Сведения об осуществлении государственной регистрации, при необходимости в том числе о наличии третьих лиц, правах;</p>	<p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2016 № 0438-04156151-18;</p> <p>Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» (г. Ульяновск: Общество с ограниченной ответственностью «Ульяновский Центр Минималки», зарегистрировано Федеральной службой от 22.04.2009);</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 01.09.2009 № 0438-04156151-01;</p> <p>наличие отсутствует;</p> <p>наличие отсутствует;</p>
<p>Исполнитель: СУБНАЛОЖСЕРВИС</p>	<p>Исполнитель: П. В.</p>



Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист № 1

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

Земельный участок				
Лист №	Решение Д	Номер выданы права Д	Дата выдачи	Вид права на недвижимость
26.05.2017				
Единственный номер			58:24:008012:194	
План (чертёж, схема) земельного участка				
				
Матрица		Нужны изменения		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		Иванов И. И.		



Лист № 2

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
Лист №	Решение Д	Номер выданы права Д	Дата выдачи	Вид права на недвижимость
26.05.2017				
Единственный номер			58:24:008012:195	
Номер кадастрового участка	58:24:008012			
Дата проведения кадастрового съёма	18.11.2014			
Адрес кадастровый/географический/участковый номер	земельный участок			
Адрес	с/п. Мясников, (по) Орловско-Городской, южная с. Липовка			
Площадь	174412 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	45901 00			
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	земельный участок			
Категория земель	земли населённых пунктов для размещения объектов недвижимости			
Вид разрешённого использования	для размещения объектов недвижимости			
Стороны земельного участка/объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости: объект с/п. "земельный"			
Дополнительно	земельный участок			
Случаев взыскания	Пункты взыскания: пункт 1 статьи 101 Федерального закона от 06.12.2007 № 308-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"			
Случаев взыскания	Пункты взыскания: пункт 1 статьи 101 Федерального закона от 06.12.2007 № 308-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		Иванов И. И.		







Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

		№: _____ Инвентаризация в отношении в/п фонда «Своя земля - рентный» от 10.01.2023 № 021/23-19/01/2023-19	
		Проект декларационного уведомления Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» об управлении Обществу с ограниченной ответственностью «ТрансЛайн» (ООО «ТрансЛайн»), зарегистрированному в Федеральной службе по финансовым рынкам в качестве участника в/п фонда «Своя земля - рентный» от 00.09.2009 № 0436-041/09-01-1	
Б	Сведения об объекте имущества об объекте аренды недвижимости или государственном имущественном праве	информация отсутствует	
В	Сведения об объектах государственной регистрации права без кадастрового и/или иного учета земель, зданий, строений	информация отсутствует	
ИТОГОВЫЙ СВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТА		Шварко Р. В.	информация отсутствует



Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных целях земельной недвижимости

Объекты недвижимости: земельные участки

Земельный участок				
Лист №	Листов №	Дата выдачи выписки №	Выдана выпиской	Выдана выпиской
08.05.2017				
Кадастровый номер:			50:14:0080312:195	

Дата (год, месяц, день) выдачи выписки



Выдан 1:	Исключены обязательства:		
ИТОГОВЫЙ СВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТА		Шварко Р. В.	информация отсутствует







Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 №1438-0415613-21;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.05.2011 №1438-0415613-05;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.05.2012 №1438-0415613-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 19.04.2010 №1438-0415613-04;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.11.2010 №1438-0415613-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.04.2011 №1438-0415613-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.05.2015 №1438-0415613-27;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.05.2015 №1438-0415613-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.08.2016 №1438-0415613-03;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 18.12.2016 №1438-0415613-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 18.03.2017 №1438-0415613-22;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2015 №1438-0415613-20;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 01.04.2019 №1438-0415613-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.03.2011 №1438-0415613-20;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 15.07.2014 №1438-0415613-25;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.08.2015 №1438-0415613-06;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.12.2011 №1438-0415613-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.01.2016 №1438-0415613-29;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2015 №1438-0415613-30;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.02.2011 №1438-0415613-06;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 15.07.2014 №1438-0415613-25;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.08.2015 №1438-0415613-06;</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.09.2009 №1438-0415613-11;</p>
Сведения об оценке результатов работы и иных связанных с ней вопросах для государственного и муниципального заказа	лично исполнителем
Сведения об осуществлении государственной регистрации права собственности на земельный участок, подлежащий оценке, в Едином государственном реестре недвижимости	лично исполнителем
<p><b>Исполнитель: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»</b></p> <p>Исполнитель: <b>Павлов Р. В.</b></p>	







Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

		<p>Информация о документе и Правилах документирования и управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.11.2018 № 04/18-04/18(13)-18</p> <p>Правила документирования управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением (Менеджером имущества) «Фонд «Своя земля - рентный»», зарегистрированном в Федеральном службе за номером 22.04.2019;</p> <p>Назначение и назначение в рамках документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 01.05.2019 № 04/19-04/19(13)-1</p>
1	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной кадастровой оценки	наличие сведений
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав собственности в Едином государственном реестре недвижимости	наличие сведений
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ОЦЕНЩИК</p>		<p>Павлова Р. В.</p>



Лист № 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности (или на праве аренды) государственному или муниципальному образованию

Сведения о государственной кадастровой оценке

Кадастровый номер					
Лист №	Листов в	Полюс кадастровый район	Адрес участка	Кадастровый номер	
00/05/1817				50:08/0080101/197	
Кадастровый номер					
Имя (фамила, имя) владельца участка					
					
Масштаб 1		Коды объектов			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ОЦЕНЩИК		Павлова Р. В.			





Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПОСРЕДСТВАМИ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЕЩЕЙ И КАДАСТРОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕНТНЫЙ ФОНД

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках земель и объектов недвижимости

Сведения об объектах недвижимости: земельный участок

Земельный участок:

Лист №	Листов Д	Дата выезда на участок Д	Дата регистрации	Дата выезда на участок:
14.08.2017				
Кадастровый номер: 50:24:0080112:198				
Идентификационный номер:	50:24:0080112			
Дата государственной регистрации:	30.11.2014			
Дата присвоения государственного земельного участка:	земель отсутствует			
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село-поселок с. Хитово			
Площадь:	477260 кв. м, 242 кв. м			
Категория земель, вид назначения:	1904081.03			
Планировка земельного участка, вид планировки в границах земельного участка, вид обременения:	земель отсутствует			
Кадастровый вид:	земель отсутствует			
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости			
Статус земельного участка, вид обременения:	земель отсутствует			
Собственники:	земель отсутствует			
Владельцы доли:	Полностью инвестиционный фонд «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.Т. ООО «Управляющая компания "Генеральное директорское управление"» (далее - оператор) владеет земельным участком, состоящим из земельных участков, кадастровый номер которых указан в выписке, в соответствии с условиями договора аренды, заключенного между оператором и владельцами земельных участков, кадастровый номер которых указан в выписке, на срок до 31.03.2024 года.			

Исполнитель: [подпись]

М.П. [подпись]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках земель и объектов недвижимости

Сведения об объектах недвижимости: земельный участок

Земельный участок:

Лист №	Листов Д	Дата выезда на участок Д	Дата регистрации	Дата выезда на участок:
28.05.2017				
Кадастровый номер: 50:24:0080112:198				
1. Принадлежность (правообладатель):	Инвестиционный фонд «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.Т. ООО «Управляющая компания "Генеральное директорское управление"» (далее - оператор) владеет земельным участком, состоящим из земельных участков, кадастровый номер которых указан в выписке, в соответствии с условиями договора аренды, заключенного между оператором и владельцами земельных участков, кадастровый номер которых указан в выписке, на срок до 31.03.2024 года.			
2. Вид, вид использования и дата государственной регистрации права:	3.1. Вид: земельный участок, вид использования: для размещения объектов недвижимости, вид обременения: земельный участок от 02.05.2017 № 03/03-С/Р/03/17			
3. Дата государственной регистрации:	3.1. Дата государственной регистрации: 30.11.2014			
4. Сведения о правах и обременениях объектов недвижимости:				
4.1.1. ИСК:	Директорское управление «Генеральное директорское управление» (далее - оператор) владеет земельным участком, состоящим из земельных участков, кадастровый номер которых указан в выписке, в соответствии с условиями договора аренды, заключенного между оператором и владельцами земельных участков, кадастровый номер которых указан в выписке, на срок до 31.03.2024 года.			
дата государственной регистрации:	29.05.2017			
кадастровый номер земельного участка:	50:24:0080112:198-50:0475264-4			
дата, на которой установленно ограничение права и обременение объекта:	с 28.05.2017 по 31.03.2024			
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Обременение в виде ипотеки ответственностью «Управляющая компания "Генеральное директорское управление"» Д.Т. ООО «Управляющая компания "Генеральное директорское управление"» (далее - оператор) перед владельцами земельных участков, кадастровый номер которых указан в выписке, в соответствии с условиями договора аренды, заключенного между оператором и владельцами земельных участков, кадастровый номер которых указан в выписке, на срок до 31.03.2024 года.			
субъекты государственной регистрации:	Исполнитель и доверитель в Правлении директоров: оператор «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»» от 11.11.2019 № 14/19-04/19/050-2; Исполнитель и доверитель в Правлении директоров: оператор «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»» от 05.11.2010 № 14-04/10/050-1.1; Исполнитель и доверитель в Правлении директоров: оператор «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»» от 26.06.2012 № 14-04/12/050-16-24; Исполнитель и доверитель в Правлении директоров: оператор «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»» от 28.06.2011 № 14-04/11/050-16-17; Исполнитель и доверитель в Правлении директоров: оператор «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»» от 10.01.2010 № 14-04/10/050-16-15-3; Исполнитель и доверитель в Правлении директоров: оператор «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»» от 07.06.2013 № 14-04/13/050-16-11-23; Исполнитель и доверитель в Правлении директоров: оператор «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»» от 13.01.2011 № 14-04/11/050-16-11-14; Исполнитель и доверитель в Правлении директоров: оператор «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»» от 09.07.2012 № 14-04/12/050-16-11-21.			

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.01.2012 №1438-04136151-11;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2012 №1438-04136151-26;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-04136151-4;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-04136151-22;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 21.01.2010 №1438-04136151-12;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-04136151-24;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.01.2012 №1438-04136151-23;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2013 №1438-04136151-28;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-04136151-8;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2011 №1438-04136151-13;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04136151-14;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-04136151-7;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2012 №1438-04136151-2;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.02.2014 №1438-04136151-20;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-04136151-21;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-04136151-6;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.13.2011 №1438-04136151-18;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-04136151-5;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.09.2011 №1438-04136151-14;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2015 №1438-04136151-19;</p>
	<p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2010 №1438-04136151-16;</p> <p>Правление доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Юридического управления Федерального агентства по 20.04.2018г.</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.08.2009 №1438-04136151-1</p>
<p>Сведения в отношении наличия объектов недвижимости для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости</p>	<p>сведения отсутствуют</p>
<p>Сведения об обеспечении государственной регистрации права без необходимости в предоставлении сведений третьим лицам, органам</p>	<p>сведения отсутствуют</p>
<p><b>ИЗДАНИЕ СПИСОКОВ ЧЛЕНОВ ПРАВИТЕЛЬСТВА</b></p>	<p>Инициатор Р. И.</p>
<p>Инициатор Р. И.</p>	<p>Инициатор Р. И.</p>





















Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» от 30.03.2015 № 018/0115/15/17-14;</p> <p>Общество с дополнительной ответственностью «Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» от 08.05.2013 № 013/013/13/015/15-18;</p> <p>Учредитель и долевик в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 26.05.2013 № 1438/04/15/015-17;</p> <p>Инициатор и долевик в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 30.06.2015 № 1438/04/15/015-18;</p> <p>Инициатор и долевик в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 11.02.2016 № 1438/04/15/015-19;</p> <p>Инициатор и долевик в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 25.11.2016 № 1438/04/15/015-20</p>
5. Сведения о факте раздела обремененной имущества для государственной и муниципальной нужды;	данные отсутствуют
6. Сведения об обременении на государственной регистрации права, в том числе ипотеки и в силу закона, обременения третьими лицами;	данные отсутствуют
<b>РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛЬНОГО ЭКСПЕРТА</b>	<b>Шварца Р. Е.</b>



Рисунок 2

Начертание земельного участка, расположенного на территории территории, обремененной ипотекой, с указанием границ и территории, обремененной ипотекой, на земельном участке

**Описание земельного участка**

Земельный участок				
Лист №	Решения №	Итого листов решения №:	Всего решений:	Всего листов выписки:
02.06.2017				
Кадстровый номер:			50:24:0080103:054	
План границ, смежных земельных участков:				
				
Масштаб 1:	Масштаб обозначения:			
<b>РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛЬНОГО ЭКСПЕРТА</b>	<b>Шварца Р. Е.</b>			







	<p>Инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 07.06.2012 № 0138-0415611-13;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 17.05.2013 № 0138-0415611-17;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 № 0138-0415611-21;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 29.03.2011 № 0138-0415611-25;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 04.03.2011 № 0138-0415611-19;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 21.08.2011 № 0138-0415611-18;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 28.06.2011 № 0138-0415611-15;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 12.05.2013 № 0138-0415611-16;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 05.02.2013 № 0138-0415611-15;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 15.01.2011 № 0138-0415611-14;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 16.11.2010 № 0138-0415611-11;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2010 № 0138-0415611-12;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.11.2010 № 0138-0415611-11;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 07.08.2010 № 0138-0415611-10;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 03.08.2010 № 0138-0415611-10;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2010 № 0138-0415611-08;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 15.07.2010 № 0138-0415611-07;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 23.05.2010 № 0138-0415611-06;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.04.2010 № 0138-0415611-05;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 06.04.2010 № 0138-0415611-04;</p>	
5.	Сведения о наличии решений об изменении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	ничего отсутствует
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона вносить запись в Единый государственный реестр недвижимости.	ничего отсутствует
<p>Исполнитель: ООО «ФОРУЛА УСПЕХА»</p> <p>Исполнитель: </p>		<p>Исполнитель: Р. В.</p>





Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Выявленный участок		Информация об участке
Лист №	Рисунки Д	Исходные данные
20/05/2017		Номер участка: 50/24-0080212-22
1. Владелец (арендодатель):		Акционерное общество «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ООО "Экспертное управление" (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с кадастровым номером 50/24-0080212-22-001/001/17 от 29.05.2017)
2. Вид, виден ли для государственной регистрации права:		2.1. Земельный участок, № 50/24-0080212-22-001/001/17 от 29.05.2017
3. Документы:		3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 01.01.2017 № 0104С/2000/017
4. Земельные права и обременения участка:		
4.1.1.	вид:	Земельный участок, Московская область, Орловский район, д.пос. Д.Томши, № 50/24-0080212-22-001/001/17, кадастровый номер участка 50/24-0080212-22-001/001/17, категория земель - земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, общая площадь: 208129 кв. м
	для государственной регистрации:	25.05.2017
	дата государственной регистрации:	30.24.0080212-22-001/001/17.0
	дата, на которой установлен срок аренды права обременения:	с 23.03.2017 по 13.03.2024
	вид, в пользу которого установлен срок аренды обременения:	Обременение обременением "Экспертное управление" (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с кадастровым номером 50/24-0080212-22-001/001/17 от 29.05.2017)
	информация о государственной регистрации:	Земельный участок, Московская область, Орловский район, д.пос. Д.Томши, № 50/24-0080212-22-001/001/17, кадастровый номер участка 50/24-0080212-22-001/001/17, категория земель - земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, общая площадь: 208129 кв. м







Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 11.07.2017 №1438-04156121-14.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.03.2012 №1438-04156121-12.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 19.02.2012 №1438-04156151-21.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 06.04.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 23.11.2019 №1438-04156121-11.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 21.08.2011 №1438-04156151-14.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 28.03.2012 №1438-04156121-15.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 30.04.2015 №1438-04156151-18.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 18.08.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 16.12.2018 №1438-04156151-11.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 26.03.2011 №1438-04156151-20.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 06.04.2014 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 01.09.2010 №1438-04156151-03.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 11.07.2010 №1438-04156121-12.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.08.2010 №1438-04156121-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 04.10.2011 №1438-04156151-10.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.07.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.03.2011 №1438-04156121-14.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 11.02.2016 №1438-04156151-04.</p>
--	--

	<p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 21.11.2010 №1438-04156121-10.</p> <p>Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.08.2010 №1438-04156121-04.</p> <p>Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.04.2009.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 31.09.2009 №1438-04156151-04.</p>
Сведения о наличии ограничений об отчуждении объектов недвижимого имущества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости.	информация отсутствует
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в виде заявления от лица, владеющего, владеющего, владеющего.	информация отсутствует
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СЕРТИФИКАТ	Получен 10.01.2023





Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Форм № 1

Данные об объекте государственного реестра недвижимости об участке государственного земельного участка

Земельный участок				
Лист №	Решение №	Виды учета участка №	Дата регистрации	Дата ввода в эксплуатацию
Дата записи				
Идентификационный номер		№ 04-009/02-03-00		
План участка, границ земельного участка				
				
Лист № 1		Участок, расположенный		
№ 04-009/02-03-00		Лист № 1		







Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СР-0017 от «22» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-0017 от «22» июля 2017 г. перечисляю в аренду подложки содержащих земельные участки (далее – «Участки»)  
 № (Инициалы) (Инициалы) земельных участков, расположенных в Рязанской, Владимирской, Орловской-Зуевской и Калининской районах Московской области:

№ п/п	Описание участка	Адрес участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения	Участок находится в границах в 1140 м от границах от него-запада от ориентира д. Пискарово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Рязанский район, сельское поселение Кузнецовское.	50:23:003071:0613	29 180,66
2	Земельный участок для размещения объектов производственного назначения, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения	Участок находится в границах в 50 м от границах от него-севера от ориентира д.Курово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Рязанский район, Куровской с/п.	50:23:003078:0017	308 117
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения. Для размещения объектов производственного назначения	Месторасположение участка: сельское поселение ориентира, расположенного на территории участка. Ориентир д. Пискарово. Участок находится в границах в 1070 метров от ориентира по адресу: Московская область, Рязанский район, ориентира: участок № 51 в АООТ "Саратовское".	50:23:0030196:1113	138 529
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения	Московская область, Рязанский район, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в территориальной зоне «сельскохозяйственный ландшафт»	50:23:003028:03	460 000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения	Московская область, р-н Орловско-Зуевский, Собинское сельское поселение, земельный д.Александровка	50:24:008008:73497	126 678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения и объектов	Московская область, Орловско-Зуевский район, село-поселение с/п. Прогрессовый	50:24:0010400:45	121 961
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения	Московская область, Орловско-Зуевский район, село-поселение д.Александровка	50:24:0080100:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения	Московская область, Орловско-Зуевский район, село-поселение д. Александровка	50:24:0080100:8	308 020











№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный	участок, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское		
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 600 м. на территории заповед. изд. ориентир: д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0081	690 439
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.пос. Фединское	50:29:0050402:2481	6 094 280
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 метров кв. расположен на территории с/пос. в д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Фединское	50:29:0050402:36	837 237
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 280 м. кв. расположен на территории д.Петровское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:84	247 971
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 200 м. кв. расположен на территории д.р. Трунов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:0007	290 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 478 м. кв. расположен на территории д.Госталино, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:0031	94 442
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:1041	191 220
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:1042	387 647

Страница 2 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории д.р. Госталино, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:01	902 209
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1070 м. кв. расположен на территории д.р. Госталино, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:02	288 222
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории д.р.Госталино, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:03	492 303
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 890 м. кв. расположен на территории д.р.Госталино, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:04	271 343
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 734 904 кв.м., адрес: (неопределенный) область: Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруковское	50:74:0050301:180	734 904
Итого:				32 748 324,64

<p>Арбитражная Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор</p> <p></p> <p>Е.А. Любимов</p>	<p>Арбитражная Акционерное общество «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ»</p> <p>Генеральный директор</p> <p></p> <p>С.М. Иванов</p>
---	--

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»









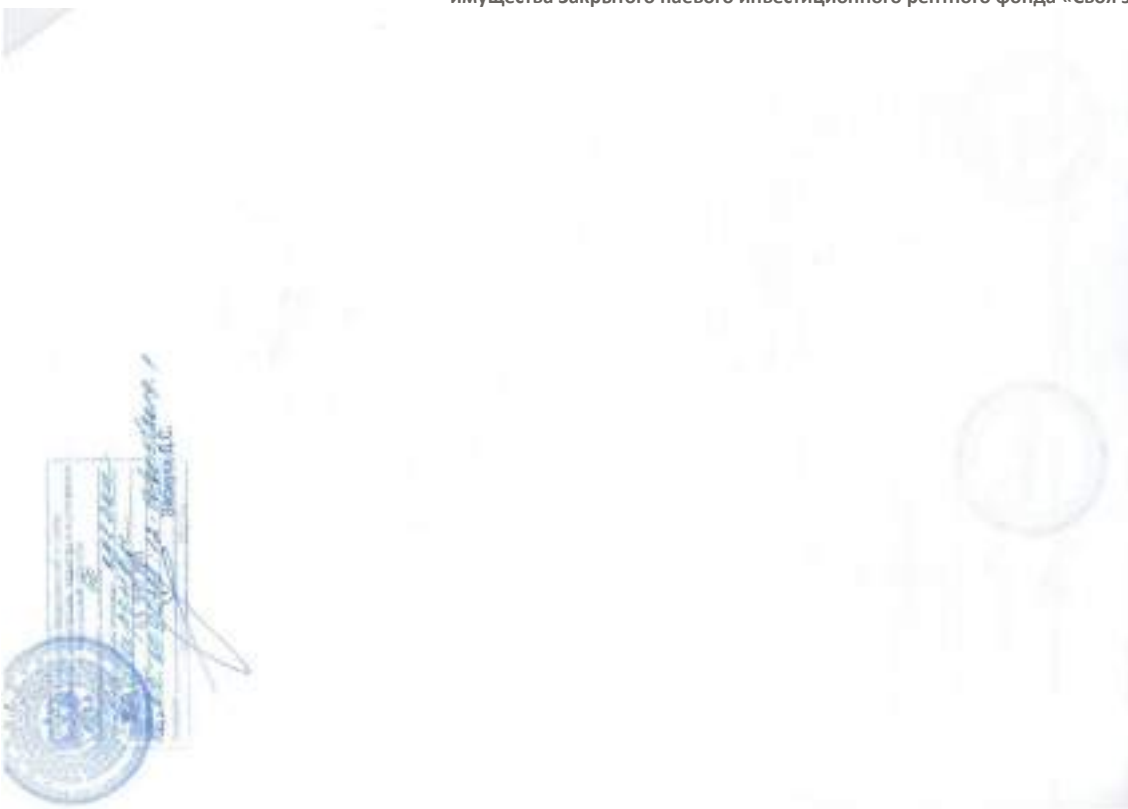








Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1  
к Договору аренды земельных участков  
№ СР-РЭС-ДА/18 от «11» марта 2018 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РЭС-ДА/18 от «11» марта 2018 г. передано в аренду подопытным владельцам земельных участков (далее – «Участки»):

1) (далее) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	ОГРН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:009030112	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090301	350,087
2.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090301	478,238
3.	50:05:00903012	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Волково, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090301	80000
4.	50:05:0090314	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090301	118922
5.	50:05:00903214	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Начино, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090301	307528
6.	50:05:002030145	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлифовское, в районе д.Тарбовское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020301	785300
7.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлифовское, в р-не д.Помы, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020301	158038
8.	50:05:00204114	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлифовское, в районе с.Колыганово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020411	358894























Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Категория земель (код по классификации земель)	№№	Адрес	Площадь
1	2	3	4
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	284 120
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	41 360
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	211 000
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	211 211
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	1 021 000
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	140 011
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	274 120
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	49 800
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	284 120
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Молдавская область, Сурожский район, муниципальный район, с/пос. поселение «Сурожское», кадастровый номер: 05-05-00000-01-0	1 641 011

Страница 8 из 8

Архивист	Архивист
Общество с ограниченной ответственностью «СУБАРЕНДОВАЯ КОМПАНИИ» «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У., Закрытое паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРМОР»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Л.А. Лутынский	 О.В. Головинский



Страница 9 из 9



















Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

С. Имеются поданные акты местного Совета (Область с границами территории «УРАЛЬСКОЕ КОММУНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» ДЕПАРТАМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫМИ УСЛУГАМИ) КОММУНАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫМИ УСЛУГАМИ, подтверждающие принадлежность земель к территории для целей обработки персональных данных (информация о персональных данных в том, не содержащей данных о личности и иных персональных данных).

10.7. Бюджетный кодекс Субъекта Российской Федерации;  
 10.8. Акт муниципальной власти Субъекта Российской Федерации (при наличии);  
 10.9. Настоящее Соглашение является частью пакета документов Договора.

**11. Разрешение споров**

11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и/или в нем будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.  
 11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не разрешенные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

**12. Заключительные положения**

12.1. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются неотъемлемой частью.  
 12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если в отношении их заключены формы и заверены в установленном законом порядке.  
 12.3. Арбитраж на любые споры, возникающие из настоящего Договора, третьим сторонам по исключению составляет Арбитражный суд.  
 12.4. Арбитраж не вправе отказать в приеме искога.  
 12.5. Арбитраж не вправе выносить решение по делу в отсутствие какого-либо из сторон.  
 12.6. Арбитраж вправе урегулировать споры в отношении настоящего Договора третьим лицам (лица без статуса Арбитража).  
 12.7. Настоящий Договор регулируется и подпадает под действие законодательства Российской Федерации.  
 12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Один) экземпляру для каждой из Сторон в 1 (Один) экземпляре.  
 К Договору прилагаются:

\* для аренды-арендатора Учетная

**13. Реквизиты и данные Сторон**

Арендатор	Арендодатель
<p>Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКОЕ КОММУНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫМИ УСЛУГАМИ» (ООО «УОУ») - Закрытым обществом с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный»</p> <p>Место нахождения: 195001, город Москва, улица Брестская, д.10, стр.2, корпус 2                      ОГРН 1147759006383, ИНН 770277314, КПП 770101001                      р/с: 40701810006100000008                      в ЦАО РОСБАНК                      к/с: 3010181000000000234, БИК 044523234</p> <p>Генеральный директор:  (И.И. МIRONOV)</p>	<p>Генеральный директор:  (О.И. КУРАЕВ)</p> <p>и.д.:</p>





















Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВСОУ от «22» июля 2017 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-ВСОУ от «22» июля 2017 г. определены в аренду следующие земельные участки (далее – «Участки»):  
 №1 (Владельцем участка) земельный участок, расположенный в Рязанской, Владимирской, Орловской областях и Коломенском районе Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1540 м по прямой линии от центра с/д. Пашковское, расположенный на площади участка, адрес аренды: Московская область, Рязанский район, сельское поселение Куснецовское;	50:23:0030271:003	19 781,84
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м по прямой линии от центра с/д. Крюково, расположенный на площади участка, адрес аренды: Московская область, Рязанский район, Куровской с/п.	50:23:0030396:0017	398 177
3	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Находятся примерно в 100 м по прямой линии от центра с/д. Пашковское. Участок находится примерно в 1070 метров от центра по прямой линии от центра с/д. Пашковское. Адрес аренды: участок № 57 в АООТ "Сарболовское".	50:23:0030396:1312	114 525
4	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский район, сельское поселение Удьяновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0030228:40	400 090
5	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собольское сельское поселение, дачный д.Александровское	50:24:0060008:73437	134 878
6	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства и охотничьего хозяйства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п. Прогрессовый	50:24:0030403:42	321 081
7	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п. Артемовское	50:24:0030303:11	71 122
8	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п. Артемовское	50:24:0030303:9	388 832

Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный кадастр	Площадь, кв.м.
9	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория дер. Давыдовское	50:24:0080128:18	562 787
10	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок застроен территории в 199 кв.м. площадью по плану садоводства Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, районный поселок Собольское, д.Давыдовское, расположенного на территории участка.	50:24:0080128:23	648 280
11	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое	50:24:0080128:44	219 800
12	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое	50:24:0080128:45	89 951
13	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое	50:24:0080128:46	46 074
14	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое	50:24:0080128:47	220 111
15	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое	50:24:0080128:48	30 693
16	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория дер. Давыдовское	50:24:0080128:50	87 670
17	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д. Александровское	50:24:0080128:54	280 606
18	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д. Световое	50:24:0080128:56	409 940
19	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Давыдовское	50:24:0080128:57	308 188
20	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д. Световое	50:24:0080128:59	30 694

Страница 10 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный кадастр	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельники	50:24:0080128:195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельники	50:24:0080128:196	20 798
23	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Котельники	50:24:0080128:197	71 632
24	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория с.Хрусталь	50:24:0080128:188	472 269
25	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория с.Хрусталь	50:24:0080128:199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок с.Хрусталь	50:24:0080128:200	378 849
27	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д. Давыдовское	50:24:0080128:201	548 879
28	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собольское сельское поселение, поселок д. Александровское	50:24:0080128:202	348 784
29	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория дер. Давыдовское	50:24:0080128:203	588 245
30	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Давыдовское	50:24:0080128:205	308 199
31	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Собольское	50:24:0080128:212	228 268
32	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория поселков с. Хрусталь	50:24:0080128:218	48 110

Страница 7 из 10









Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
		участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское		
72	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 989 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0050402:0085	899 429
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0050402:0181	6 691 289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 кв.м. расположен на территории д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса	50:29:0050402:06	831 031
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 200 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса с Петровским, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0050402:08	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 283 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0060221:0037	246 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 470 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0060221:0033	90 842
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0060221:0941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0060221:0942	887 948

Таблица № 1 из 13

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 кв.м. расположен на территории д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0060221:01	970 788
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1475 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0060221:02	300 232
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1779 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0060221:03	480 568
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 890 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское	50:29:0060221:04	673 241
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 124 604 кв.м., адрес: Густинское/Сосновка/Рыбинский федеральный округ, Московская область, д.п. Коломенский, с/пос. Заручинское	50:38:0030101:000	914 984
Итого:				32 788 826,64

<p>Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЕЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТАБЕЛЬНЫЙ»</p> <p>Генеральный директор:  П.А. Зайцев</p>	<p>Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское</p> <p>Акционерное общество «Своя Земля - Рентабельный»</p> <p>Генеральный директор:  А.И. Зайцев</p>
---	--





























Дополнительное соглашение № 1  
к договору № СР-ВР-ДЛ/31 аренды земельного участка от 21.08.2016 г.

г. Москва 10 января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКВЫ» (ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000) именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемый (наименованный) «Генеральный директор», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «АГРИКОЛЬТИВ» (ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000) именуемое в дальнейшем «Аграрий», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемый (наименованный) «Генеральный директор», с одной стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21.08.2016 г. (далее – «Договор») в следующей редакции:

1. Стороны пришли к соглашению изменить срок Договора (сроки пользования участком) до 31 января 2022 года.
2. Стороны пришли к соглашению установить с ноября 2024 года ежемесячную арендную плату по Договору в размере 6 700,00 руб. (Шесть тысяч семьсот рублей 00 копеек), а так же часть НДС (20%) – 1 317,00 руб. (Одна тысяча сто тридцать семь руб. 00 копеек).
3. Поставные условия Договора, не противоречащие законодательству в Стороны заключают на все свои обязательства.
4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит нотариальному заверению в органах, осуществляющих нотариальное удостоверение сделок, не считаясь обязательным для третьих лиц, в том числе для органов власти Арктической области.
5. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах: один экземпляр, заверенный нотариусом, остается у стороны, обратившейся за услугой заверения для вшей в Судеб и один для Государственного архива Арктической области.
6. Подписаны и подписаны Стороны:

<p>АГРИКОЛЬТИВ</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «АГРИКОЛЬТИВ» (ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000) именуемое в дальнейшем «Аграрий», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемый (наименованный) «Генеральный директор», с одной стороны,</p> <p>Место нахождения: 195008, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000 ИНН 77/07/0000000000 ИНН 77/07/0000000000 ИНН 77/07/0000000000</p> <p>Генеральный директор А.А. Дегурин</p>	<p>УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКВЫ</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКВЫ» (ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000) именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемый (наименованный) «Генеральный директор», с одной стороны,</p> <p>Место нахождения: 195008, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000 ИНН 77/07/0000000000 ИНН 77/07/0000000000 ИНН 77/07/0000000000</p> <p>Генеральный директор А.А. Дегурин</p>
---	--

АКТ  
о передаче земельного участка в аренду

г. Москва 10 января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКВЫ» (ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000) именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемый (наименованный) «Генеральный директор», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «АГРИКОЛЬТИВ» (ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000) именуемое в дальнейшем «Аграрий», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемый (наименованный) «Генеральный директор», с одной стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21.08.2016 г. (далее – «Договор») в следующей редакции:

1. Стороны пришли к соглашению изменить срок Договора (сроки пользования участком) до 31 января 2022 года.
2. Стороны пришли к соглашению установить с ноября 2024 года ежемесячную арендную плату по Договору в размере 6 700,00 руб. (Шесть тысяч семьсот рублей 00 копеек), а так же часть НДС (20%) – 1 317,00 руб. (Одна тысяча сто тридцать семь руб. 00 копеек).
3. Поставные условия Договора, не противоречащие законодательству в Стороны заключают на все свои обязательства.
4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит нотариальному заверению в органах, осуществляющих нотариальное удостоверение сделок, не считаясь обязательным для третьих лиц, в том числе для органов власти Арктической области.
5. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах: один экземпляр, заверенный нотариусом, остается у стороны, обратившейся за услугой заверения для вшей в Судеб и один для Государственного архива Арктической области.
6. Подписаны и подписаны Стороны:

<p>АГРИКОЛЬТИВ</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «АГРИКОЛЬТИВ» (ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000) именуемое в дальнейшем «Аграрий», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемый (наименованный) «Генеральный директор», с одной стороны,</p> <p>Место нахождения: 195008, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000 ИНН 77/07/0000000000 ИНН 77/07/0000000000 ИНН 77/07/0000000000</p> <p>Генеральный директор А.А. Дегурин</p>	<p>УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКВЫ</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКВЫ» (ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000) именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемый (наименованный) «Генеральный директор», с одной стороны,</p> <p>Место нахождения: 195008, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 77/07/0000000000, ОГРН 1047700000000 ИНН 77/07/0000000000 ИНН 77/07/0000000000 ИНН 77/07/0000000000</p> <p>Генеральный директор А.А. Дегурин</p>
---	--







Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Категория (тип) земельный участок	ПЗЗ	Адрес	Площадь	Специфические ограничения в использовании или ограничения права или обременения
1	2	3	4	5	6
		Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения	земельный участок кадастровый номер 50/01/0030010		1. Земельный участок не является участком, предусмотренным статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Пунктом 1 Инструкции по учету земельных участков РФ № 11843-06/033 от 09.06.2011. 2. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Пунктом 1 Инструкции по учету земельных участков РФ № 11843-06/033 от 09.06.2011.
3	50/01/0030010/01	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Молоковский район, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шаталовское, в районе д. Турбуново, кадастровый земельный участок № 50/01/0030010	798,366	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.100, Декларация № 2-1019 от 19.03.2015.
4	50/01/0030010/02	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Молоковский район, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шаталовское, в районе д. Турбуново, кадастровый земельный участок № 50/01/0030010	798,308	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Пунктом 1 Инструкции по учету земельных участков РФ № 11843-06/033 от 09.06.2011. 2. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Декларация № 2-1019 от 19.03.2015. 3. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Декларация № 2-1019 от 19.03.2015. 4. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Декларация № 2-1019 от 19.03.2015. 5. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Декларация № 2-1019 от 19.03.2015. 6. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Декларация № 2-1019 от 19.03.2015.
7	50/01/0030010/03	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Молоковский район, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шаталовское, в районе д. Сахарово, кадастровый земельный участок № 50/01/0030010	307,493	1. Земельный участок не является участком, предусмотренным статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.05.2.101, Декларация № 2-1019 от 19.03.2015.

Страница 8 из 8

№	Категория (тип) земельный участок	ПЗЗ	Адрес	Площадь	Специфические ограничения в использовании или ограничения права или обременения
1	2	3	4	5	6
4	50/01/0030010/04	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Молоковский район, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шаталовское, в районе д. Сахарово, кадастровый земельный участок № 50/01/0030010	6,518	

<p><b>Директор</b> Исполнительный директор ООО «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОБЕРИТЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. «Формула успеха» закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /Е.А. Лазарева</p> <p></p>	<p><b>Архиватор</b> Объекты с архаивацией ответственностью «РусОблик»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /А.М. Галков</p> <p></p>
--	---

Страница 9 из 9

























Отчёт № 021/23 от 10.01.2023 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

