

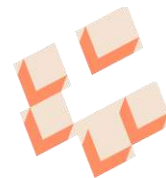
Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

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.

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 № 244/23

об оценке рыночной стоимости земельных участков (4 ед.) для
сельскохозяйственного производства, входящих в состав
имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
«Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 20.11.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 21.11.2023 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	10
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	13
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	14
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	15
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	15
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	16
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	19
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	29
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	34
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	57
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	59
9.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	61
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	63
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	66
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	70
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	71
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	73
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	74
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	85
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	88
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	88
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	88
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	96

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 84/23 от 21.11.2023 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 (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
50:05:0020110:343	Не применялся	Не применялся	1 585 409
50:05:0000000:87397	Не применялся	Не применялся	3 093 675
50:05:0000000:87398	Не применялся	Не применялся	4 199 973
50:05:0000000:87399	Не применялся	Не применялся	2 735 825

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

11 615 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:05:0020110:343	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	159 232	1 585 000
2.	50:05:0000000:87397	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	310 716	3 094 000
3.	50:05:0000000:87398	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	421 828	4 200 000
4.	50:05:0000000:87399	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	274 775	2 736 000

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



Давыдов А. В.

1 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 № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого государственного имущества областного фонда «Своя земля - рентабельный»

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Берг

Берг Е. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 84/23 от 21.11.2023 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.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

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

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

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

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельные участки (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН Договор аренды
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели оценки	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».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости	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».
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	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.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> 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. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	20.11.2023 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	21.11.2023 г. – 21.11.2023 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	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
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<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>
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	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 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», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000028/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 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	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/0000028/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 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.

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 независимым 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;

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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 2022, 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.srorgoo.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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» 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 предположениях 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.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» 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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

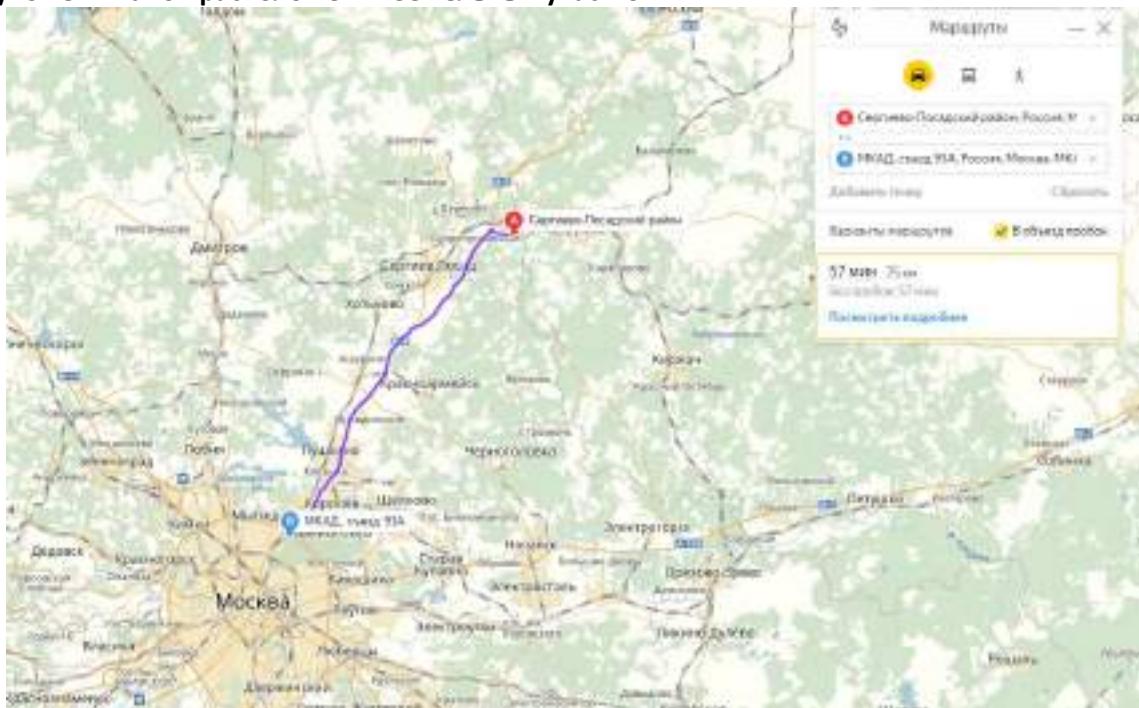
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0020110:343	159 232
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87397	310 716
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87398	421 828
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87399	274 775

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

Сергиево-Посадский муниципальный район - муниципальное образование в Московской области России. Сергиев Посад – крупный административный, промышленный, научный, культурный и туристический центр Подмосковья.

Сергиево-Посадский район расположен на северо-востоке Московской области и занимает выгодное экономико-географическое положение (70 км от столицы России - г Москвы). Через территорию района проходит автотрасса, связывающая столицу России с севером страны, а также третье бетонное кольцо, обеспечивающее выход на все федеральные дороги минуя МКАД. Административный центр - г. Сергиев-Посад является крупным железнодорожным узлом, обеспечивающим железнодорожное сообщение со всеми регионами России. В районе построен и действует крупнейший в Московской области таможенный терминал, через который проходят грузы известных международных корпораций для многочисленных российских клиентов.

Население района – 231 тыс. человек, в том числе 182 тыс. живет в городах и поселках городского типа (79%). Население г. Сергиев Посад составляет 111.2 тыс. человек.

Площадь района составляет 2025 км². Район граничит с Щёлковским, Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами Московской области, а также с Владимирской областью. Основные реки – Кунья, торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Показатель	Параметры	
	существующие	реально оптимальные*
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Характеристика	Показатель
Расстояние от МКАД, км	74 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Документ и реквизиты
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0020110:343	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.11.2023
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87397	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.11.2023
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87398	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.11.2023
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87399	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.11.2023

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 тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими 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 энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научноисследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,5	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-9,5	-1,0	+0,1

		21/20	22/21	янв-март 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+1,3
5.	Производства сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-2,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+36,8	+1,1	+19,8
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 48% от общ. объема т-км) - Трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 5%)	+5,3 +4,1 +7,4 +5,0	-2,6 -0,1 -7,3 +1,8	-2,6 +1,3 -7,6 +10,3
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-0,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,8	+3,5
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+15,3

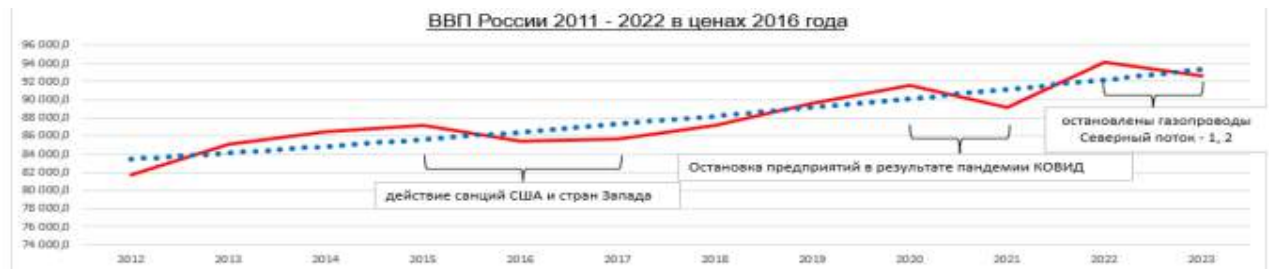
		21/20 г.	22/21 г., %	янв-март 23/22г., %
		13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	
	- номинальная	+11,5	+12,6	+11,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,9	+4,2
14.	Ключевая ставка ЦБП с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %:			
	- промышленная		-3,3	-7,9
	- потребительская		+11,9	+6,0

		22/21 г., %	янв-апрель 23/22г., %
		16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:
	- Сельскохозяйственных, рыболовецких и лесн. хоз. (доля - около 2,6%)		-31,7
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-60,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-60,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+41,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-29,1
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+32,4
	- одежды		+37,0
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+9,8
	- химическое производство (около 3,2%)		-72,2
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-62,4
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+57,7
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.	+3,3	+18,0
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 %	4,3 %

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

18.	Задолженность организаций по кредитам Банков и займам на 01.05.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.	+10,0	+13,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+18,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗНР), на 23.06.23г.: 586,9 млрд. долл. США	-7,7	0,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.06.23г.: 12,35 трлн. руб. или 153,1 млрд. долл. США (8,2 % от ВВП)	-18,8	-1,2
22.	Государственный внешний долг, на 01.06.23г.: 56,6 млрд. долл. США	-3,9	0,0

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшились, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года – 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике. В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом 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 низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.
3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.
6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.
7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2023 года

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА 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 жилищного строительства.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сегментация рынка земельных участков Московской области

Согласно статье 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного Кодекса Российской Федерации, утвержденного федеральным законом от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (с последними изменениями от 11.06.2021 г.) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объем рынка земельных участков Московской области

По данным Росреестра земельный фонд Московской области составляет 4 432,9 тыс. га.⁴ По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1 602 тыс. га (36,1%)

Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов - 571 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 286 тыс. га - 6,4%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,7 тыс. га (1,5%).

Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области

Категории земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	1601,8	36,1%
Земли населенных пунктов	570,8	12,9%
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	285,8	6,4%
Земли особо охраняемых территорий	64,7	1,5%
Земли лесного фонда	1800,7	40,6%
Земли водного фонда	25,1	0,6%
Земли запаса	84	1,9%
Итого земель	4432,9	100%

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существует классификация земельных участков по виду использования, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (в ред. Приказа Росреестра от 20.04.2021 N П/0166) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" это:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- земельные участки общего назначения.

⁴<https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

- собственность,
- аренда (краткосрочная/долгосрочная),
- право постоянного бессрочного пользования,
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности,
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,
- земли, находящиеся в муниципальной собственности,
- земли, находящиеся в частной собственности.

Определение сегмента рынка, к которому относится фактическое использование объекта недвижимости, предполагает определение основных признаков:

- географический: федеральный округ/область/район;
- территориальный: город областного значения, город районного значения, поселок городского типа, село/деревня.

Согласно Закону Московской области от 31 января 2013 года N 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (в последней ред. от 28.12.2020 г.⁵) населенные пункты, находящиеся на территории Московской области, подразделяются на следующие типы:

- городские населенные пункты;
- сельские населенные пункты.
- К городским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:
- город областного подчинения;
- город, административно подчиненный городу областного подчинения;
- поселок городского типа областного подчинения (рабочий или дачный);
- поселок городского типа, административно подчиненный городу областного подчинения (рабочий или дачный).

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- село;
- поселок;
- деревня;
- хутор;
- слободка;
- местечко.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В

⁵ <http://docs.cntd.ru/document/537930518>

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»
 настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 25 автомобильных шоссе (из них 15 трасс федерального значения).

Специалисты аналитического консалтингового центра «МИЭЛЬ-Недвижимость» считают применение аналогичной дифференциации для рынка недвижимости логичным и оправданным таким же радиально-кольцевым распределением спроса по городам и районам области. В центре «МИЭЛЬ-Недвижимость» была разработана территориальная сегментация Московской области на зоны, выделенные не только по географическим секторам и удалению от МКАД, но и по радиальным направлениям, обеспечивающим транспортную доступность к населенным пунктам. Поскольку, многие города и населенные пункты Подмосковья одинаково доступны с двух и более соседних автомагистралей и учитывая, что главные автомагистрали совпадают со сторонами света, рассматривая географию рынка недвижимости в радиальном направлении, отдельные шоссе были объединены в одном направлении.

Таблица 5. Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям⁶⁰

Сектор	Автомобильные магистрали и шоссе
север	Дмитровское
северо-восток	Алтуфьевское, Осташковское, Ярославское
восток	Горьковское, Егорьевское, Носовихинское, Щёлковское
юго-восток	Рязанское, Новорязанское
юг	Варшавское, Каширское, Симферопольское
юго-запад	Киевское, Калужское, Боровское
запад	Волоколамское, Ильинское, Минское, Можайское, Новорижское, Пятницкое, Рублево-Успенское
северо-запад	Ленинградское, Новосходненское, Рогачевское

Аналитики компании Vesco Consulting (<http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovanie-zemel'nogo-rynka-podmoskovya>) выделяют на земельном рынке Подмосковья следующие сегменты в зависимости от:

Престижности местоположения (направления от МКАД):

- наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные - Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее востребованные - Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

Расстояния от МКАД:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

Местоположения и окружения:

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;
- в непосредственной близости от промышленного предприятия
- другое окружение.

Размера земельного участка:

- до 1 га;
- от 1 - до 2,5 га;
- 2,5 - 5 га;
- свыше 5 га.

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков. Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмоскovie существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, - это направление (с привязкой к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка.

Распределение земель Московской области по формам собственности

В Московской области в государственной и муниципальной собственности находится 71,0% всех областных земель, юридическим лицам принадлежит 12,2%, гражданам - 16,9%.⁶

В собственности граждан и юридических лиц находится 1 286,8 тыс. га, что составило 29,1% земельного фонда Московской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 747,8 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 539 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 3 146,1 тыс. га.

⁶ <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

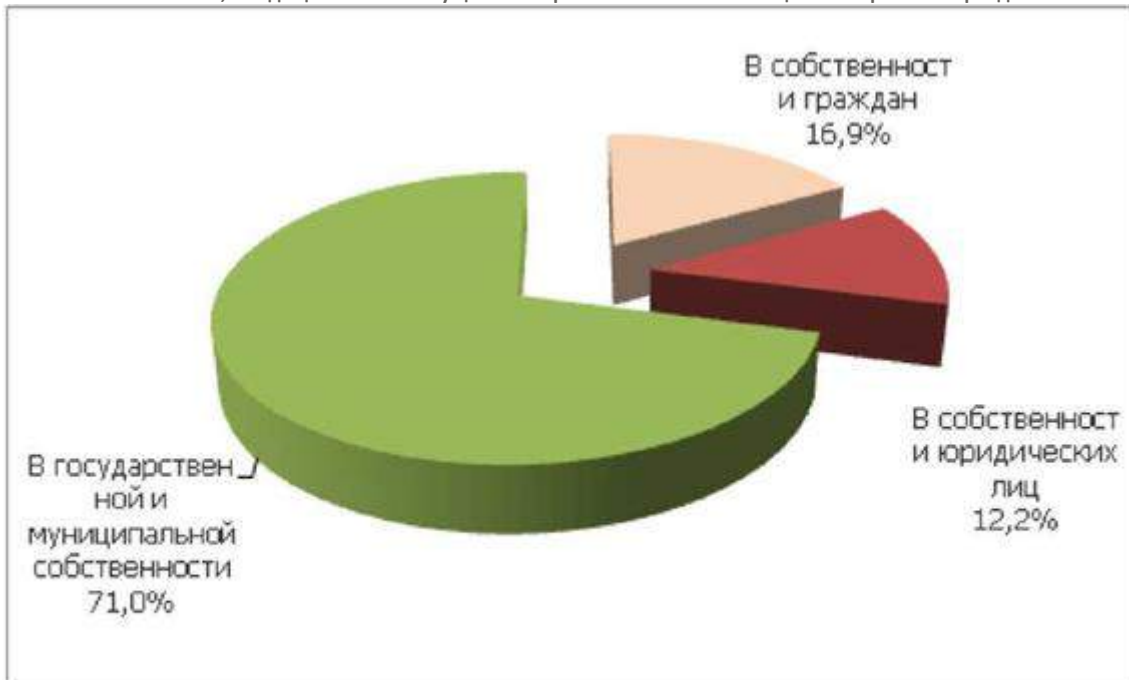


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

К началу 3 квартала 2022 года, по данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>, <https://www.invest.ru/>, <https://www.cian.ru/>, www.roszem.ru, <http://www.kupizemli.ru>, объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов. По сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, - 55%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 42%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

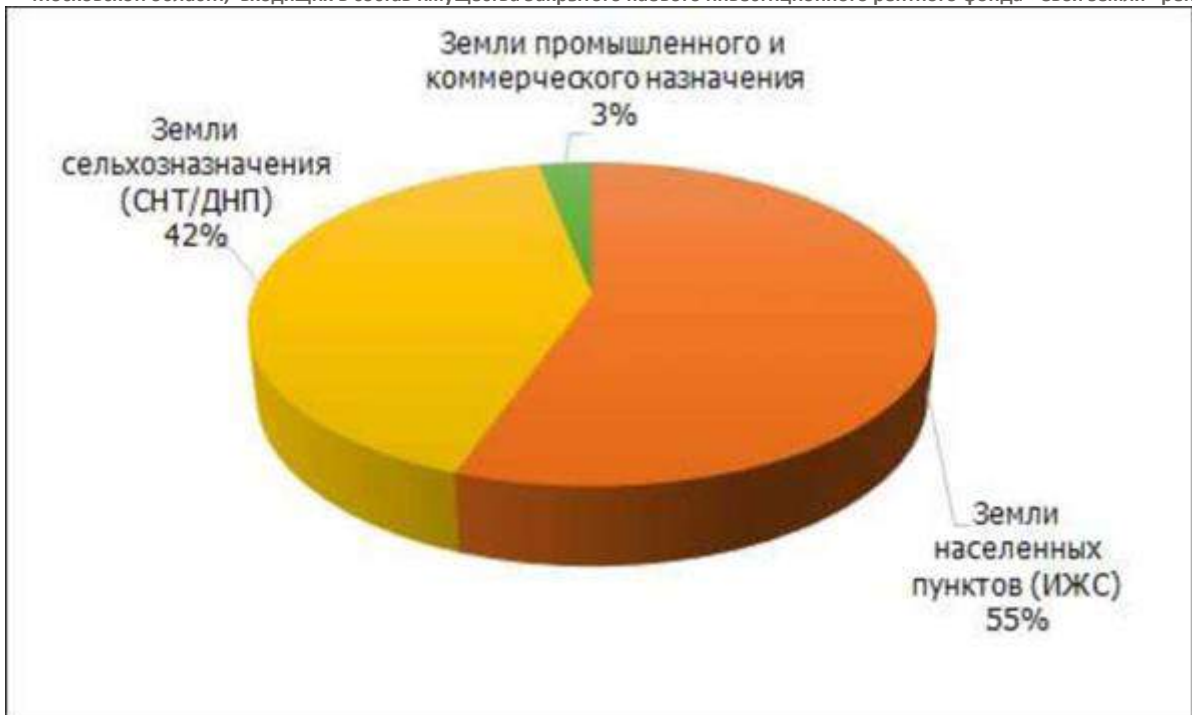


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 24,2 тыс. объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Чехов - 10,7% и 6,3% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

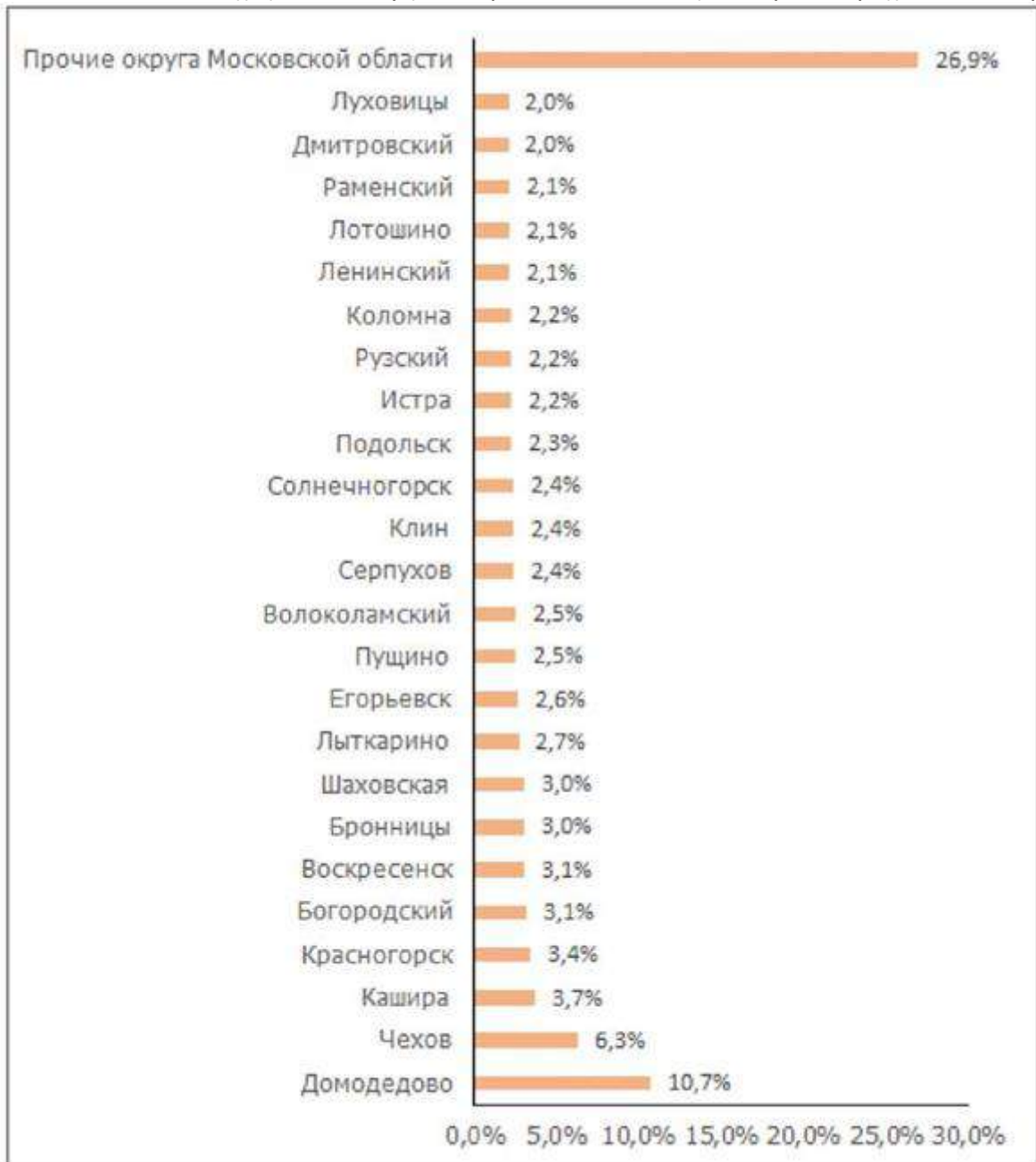


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18,2 тыс. объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Бронницы, Воскресенск, Чехов, Можайский, Волоколамский и Шаховская - по 5-6% в общем объеме рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области.

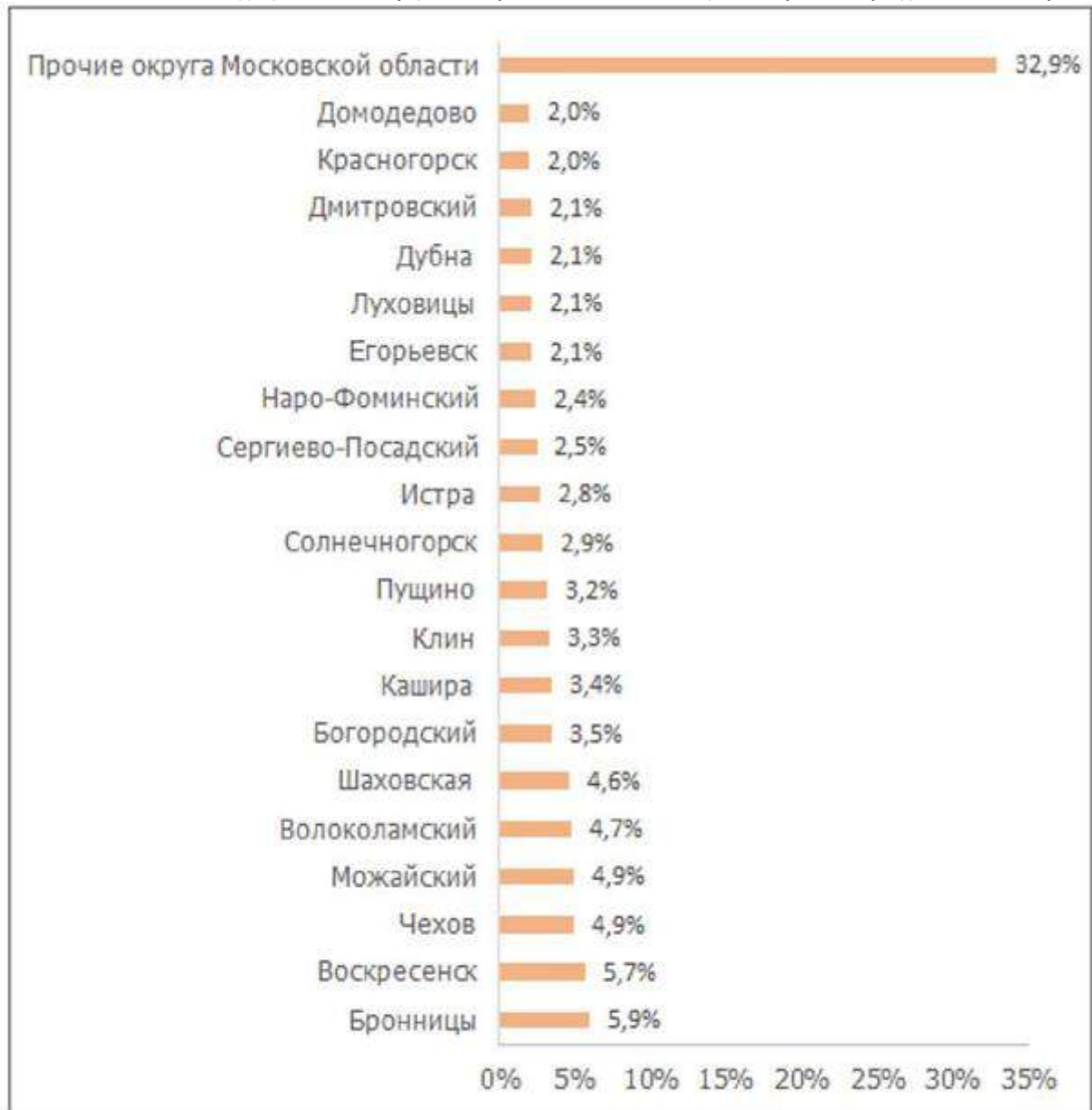


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский - 9,5% и 8,9% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

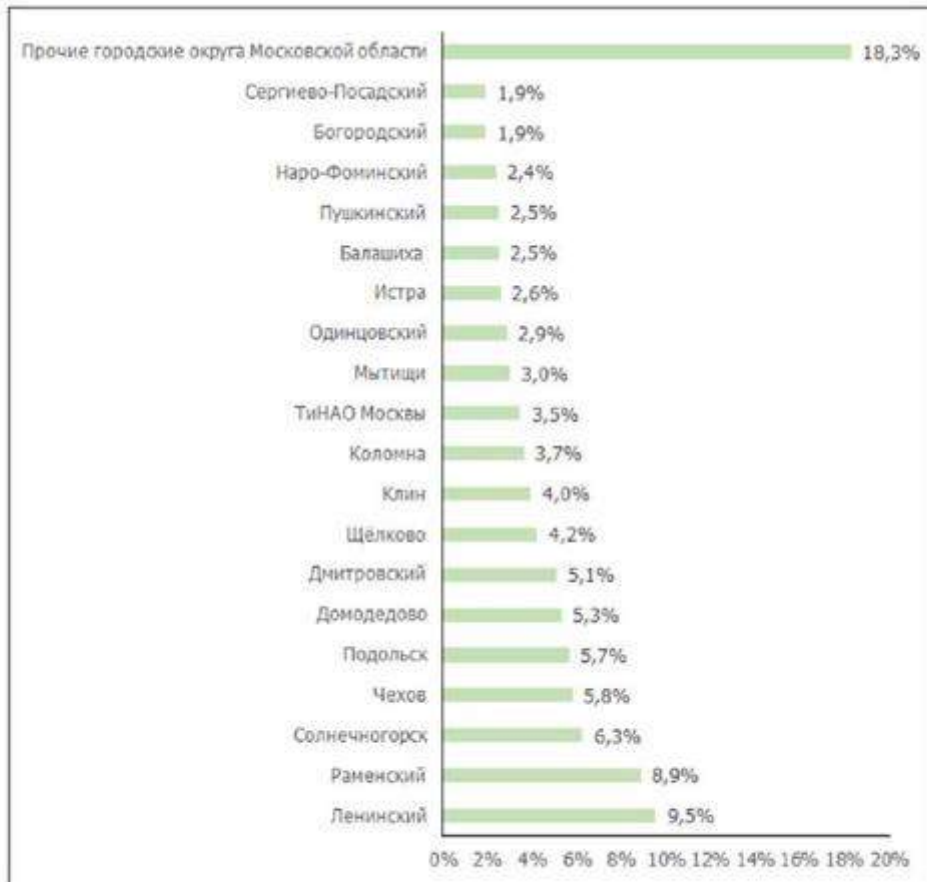


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

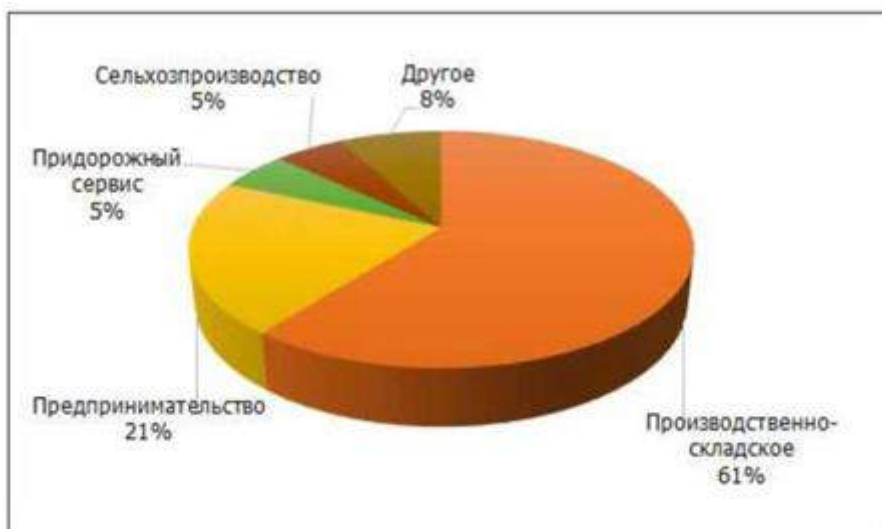


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

К началу 3 квартала 2022 года, по данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>, <https://www.invst.ru/>, <https://www.cian.ru/>, www.roszem.ru, <http://www.kupizemli.ru>, объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 870 объектов. Около 20% приходится на предложения аренды земельных участков на территории Троицкого и Новомосковского АО (ТиНАО) города Москвы.

Без учета ТиНАО объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 700 объектов. В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения - 68%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 20%. Всего 12% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.

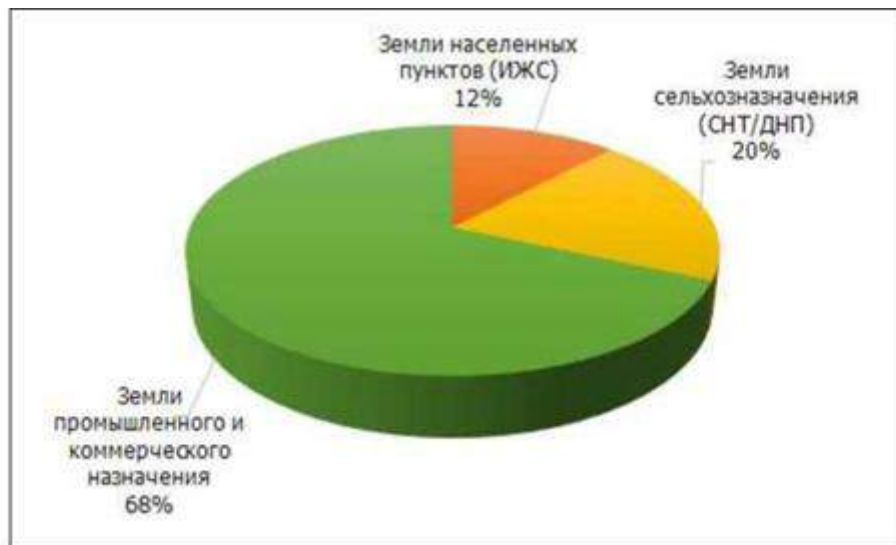


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 60 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Истра - по 10% в общем объеме рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

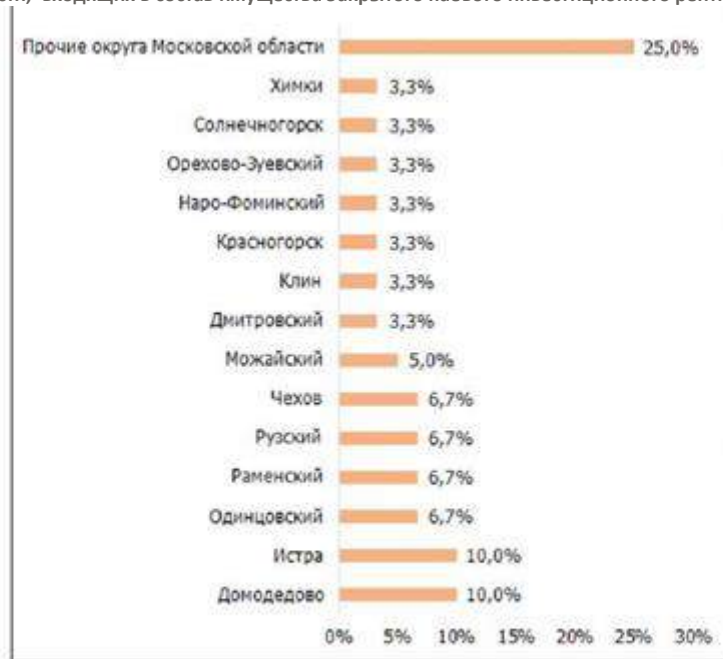


Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 75 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Солнечногорск, Раменский и Сергиево-Посадский - по 7-8% в общем объеме рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области.

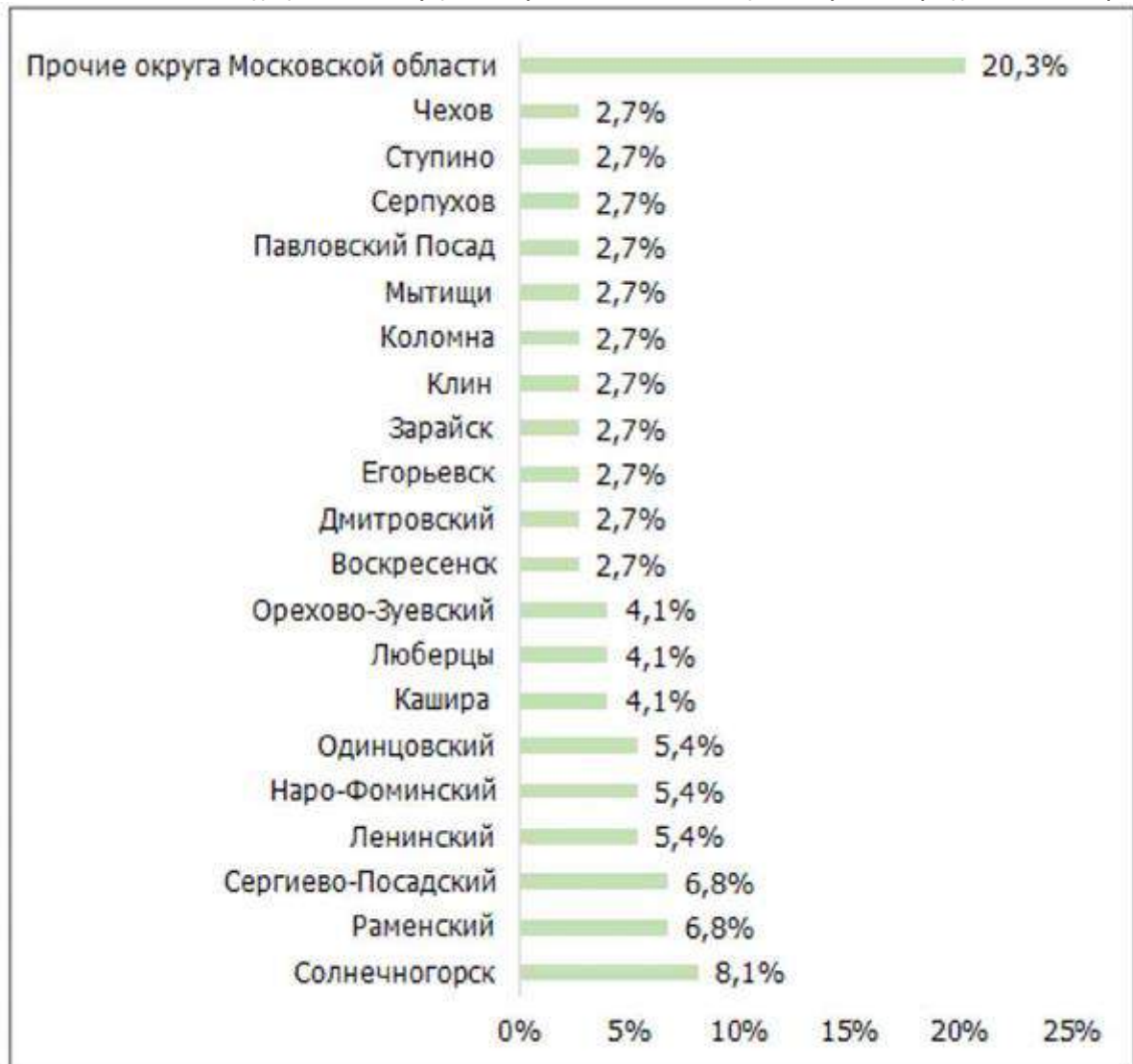


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 570 объектов.

В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский, Раменский и Подольск - по 6-7%.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

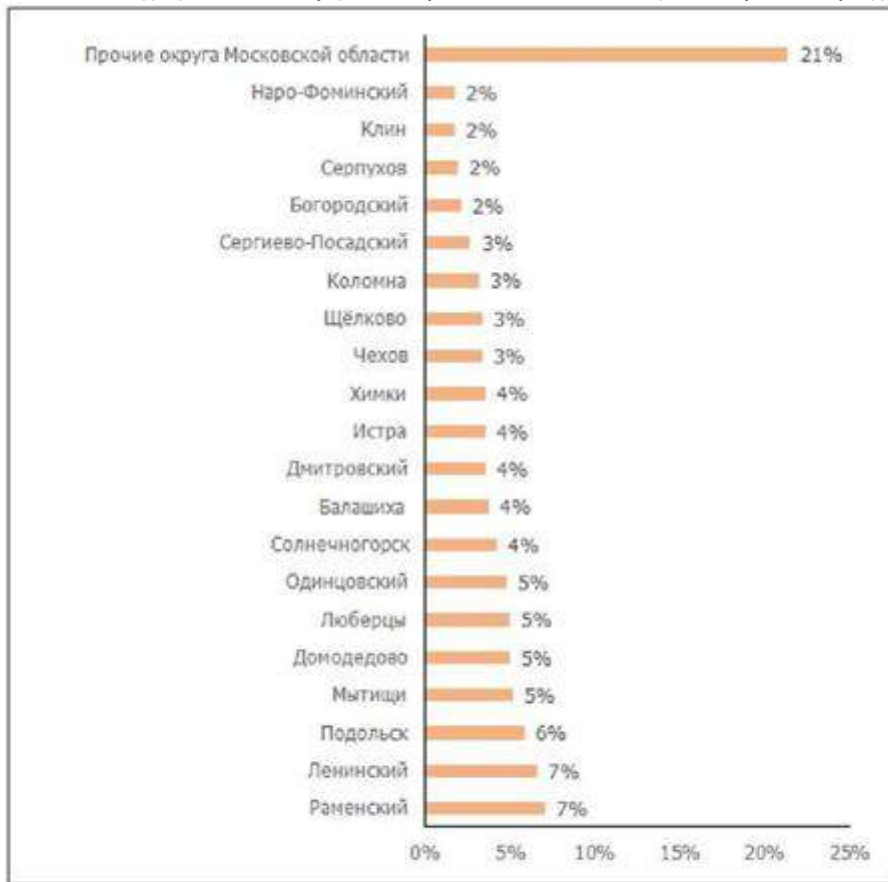


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 79% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта. Доля земельных участков для сельскохозяйственного производства составляет порядка 13%.

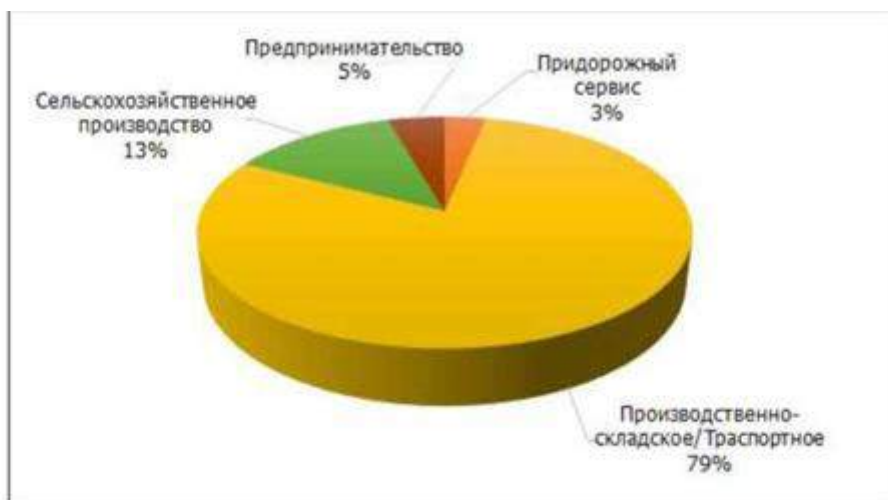


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- вид разрешенного использования (функциональное назначение);
- направление (шоссе). Ценообразование на рынке земельных участков Московской области зависит от шоссе расположения объектов;
- удаленность от МКАД. По данным интернет-сайта www.zemeg.ru зависимость стоимости 1 сот. земельного участка в зависимости от удаленности от МКАД имеет следующий вид:



Средняя стоимость сотки земли в зависимости от шоссе и удаленности от МКАД, руб.

Шоссе	Зона удаленности от МКАД	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
Новорязанское ш.	До 30 км	333 697	340 321	2,0 %
	31-60 км	144 763	152 128	5,1 %
	61-90 км	86 763	85 000	-2,0 %
	Более 91 км	38 766	39 092	0,8 %

Необходимо отметить, что корректировка на удаленность от МКАД обычно определяется в относительном выражении, в связи с тем, что ставки аренды на земельные участки в зависимости от удаленности от МКАД изменяются равномерно по группам удаленности, данная информация может быть использована на дату определения справедливой стоимости;

- площадь земельного участка. Зависимость стоимости земельных участков от площади в виде процентного соотношения может быть представлена по данным исследований ресурса «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/912>) (выбор данного источника информации для определения корректировки на площадь был обусловлен тем, что в данном источнике информации содержится анализ зависимости стоимости участка от его площади для широкого диапазона площадей. Вместе с тем иные альтернативные источники информации приводят анализ для более узкого диапазона площадей. Так, например, в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2» не приводится анализ зависимости стоимости земельных участков в зависимости от площади для участков площадью более 1 га):

Площадь, сот	Размер корректировки по отношению к участку площадью до 50 сот	Корректирующие коэффициенты по отношению к участку площадью до 50 сот	Размер корректировки по отношению к объекту исследования
до 50	0,00%	1,00	-49,00%
от 50 до 100	-7,52%	0,92	-44,57%
от 100 до 500	-13,64%	0,86	-40,70%
от 500 до 1000	-25,35%	0,75	-32,00%
от 1000 до 2500	-26,14%	0,74	-31,08%
от 2500 до 5000	-31,28%	0,69	-26,09%
от 5000 до 10000	-43,00%	0,57	-10,53%
свыше 10000	-49,50%	0,51	0,00%

- наличие инженерных коммуникаций.

По мнению Василия Григорьева, заместителя директора отдела исследований рынка CBRE, земельные участки - это очень сложный сегмент, характеризующийся большим разбросом цен, на который влияет огромное количество факторов. В первую очередь, это расстояние до границ города Москвы, но не только - наличие коммуникаций, форма участка, находится он на первой линии шоссе или нет, обременения и санитарные зоны. В результате, на рынке цены на соседние площадки могут отличаться в разы.⁷

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. www.roszem.ru. <http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2022 г. цены предложения купли-продажи свободных земельных участков в Московской области находятся в различных ценовых диапазонах в зависимости от ВРИ:

- производственно-складского назначения - от 157 руб./кв. м8 до 15,1 тыс. руб./кв. м9;
- для сельскохозяйственного производства - от 16 руб./кв. м10 до 1300 руб./кв. м11;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 900 руб./кв. м12 до 25,3 тыс. руб./кв. м13;
- для предпринимательства - от 2143 руб./кв. м14 до 56,25 тыс. руб./кв. м15;
- для ИЖС и ЛПХ - от 180 руб./кв. м16 до 153,2 тыс. руб./кв. м17;
- для садоводства и дачного хозяйства - от 35 руб./кв. м18 до 20 тыс. руб./кв. м19.

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. www.roszem.ru. <http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год²⁰ до 19.2 тыс. руб./кв. м в год²¹.

7 <https://zдание.info/2427/2425/news/12947>

8 https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_1149_ga_promnaznacheniya_2181902274

9 https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnaznacheniya_2121919879

10 https://www.avito.ru/luhovitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1790ga_promnaznacheniya_2418056977

11 https://www.avito.ru/domododovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2441915553

12 https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_promnaznacheniya_2415410183

13 https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_2337613392

14 https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_2154886562

15 https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_promnaznacheniya_2429326087

16 https://www.avito.ru/ozery/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2417006942

17 https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_123ga_izhs_2396686714

18 https://www.avito.ru/ozery/zemelnye_uchastki/uchastok_7650ga_snt_dnp_2191521445

19 https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2458255609

20 https://www.avito.ru/beloomut/zemelnye_uchastki/uchastok_14967_ga_snt_dnp_2206797467

21 https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_1sot_promnaznacheniya_2461322435

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

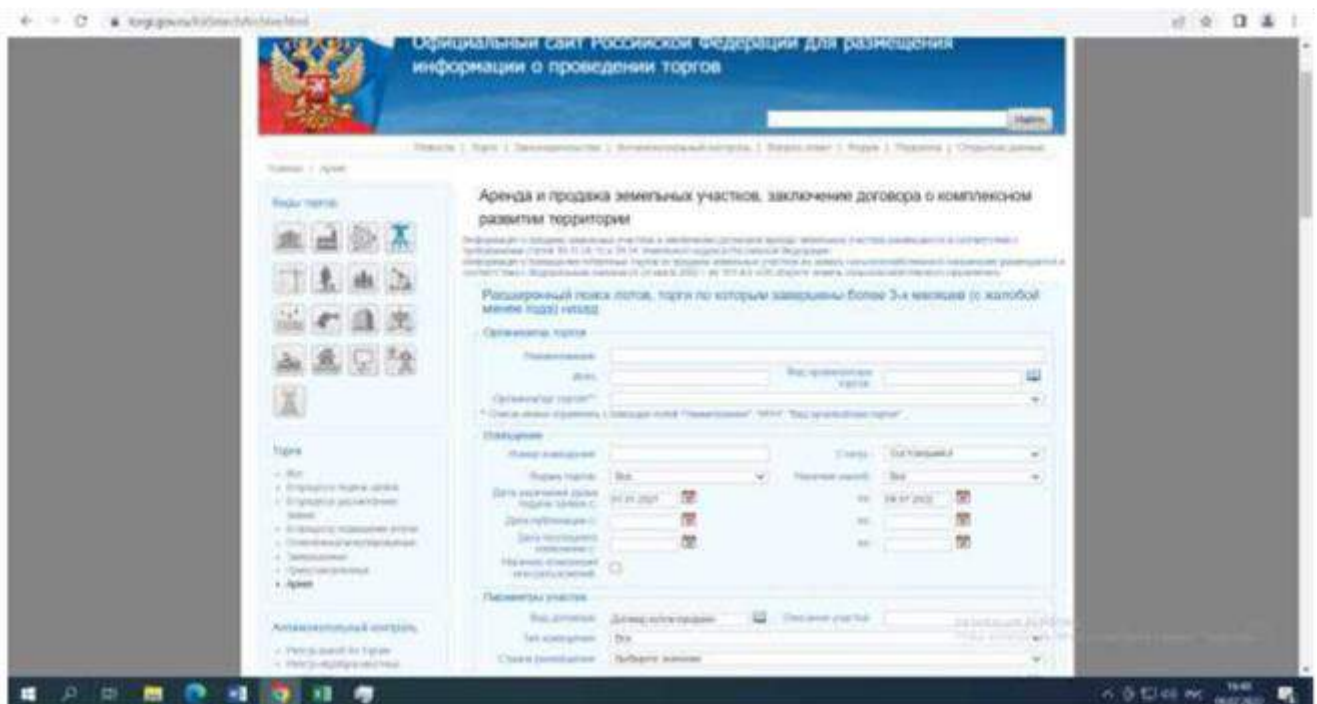
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50	4 200,00	753,50
Сельскохозяйственное производство	0,01	156,00	16,94
Предпринимательство	60,00	19 200,00	4 737,16
ИЖС	14,40	2 000,00	319,37
Садоводство	0,80	6 909,09	339,70

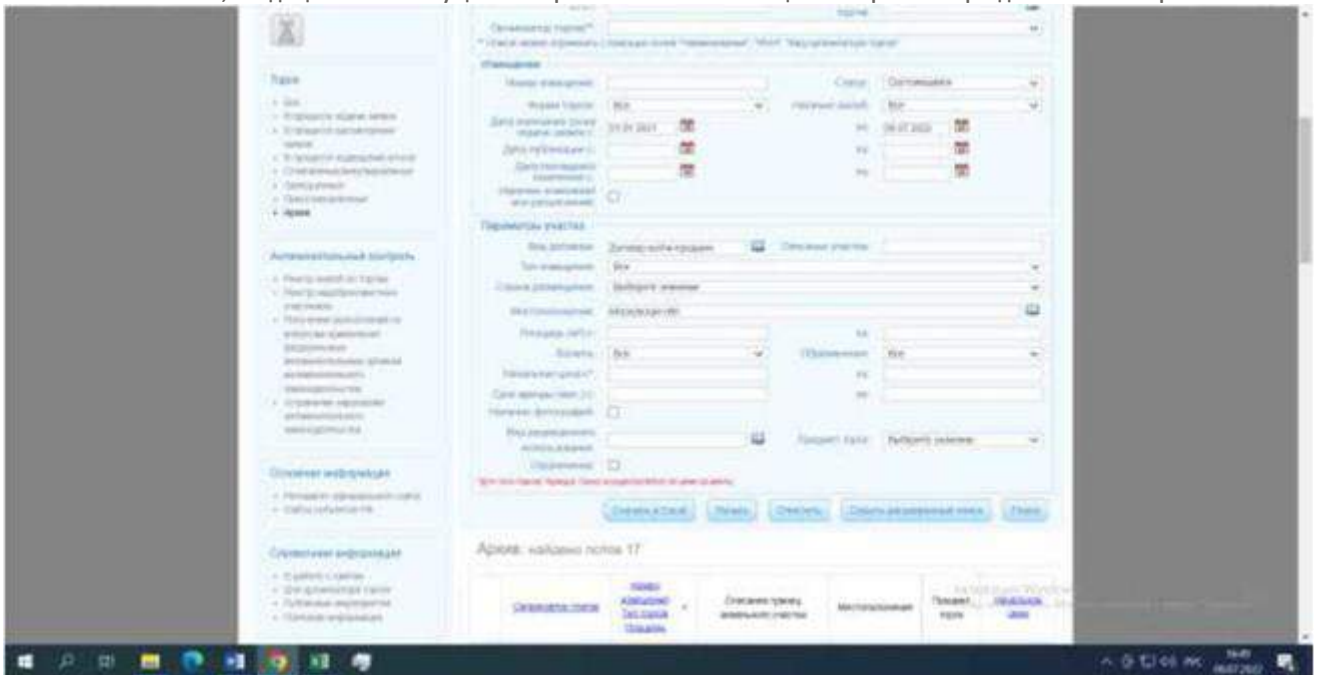
Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

Особенностью рынка сделок с земельными участками является его закрытость - цены сделок с земельными участками не фигурируют в открытых источниках информации, сделки, как правило, проходят кулуарно.

Основным условно открытым источником информации, содержащим сведения о ценах сделок с земельными участками, является официальный Интернет-сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. По данным Интернет-ресурса за период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков.



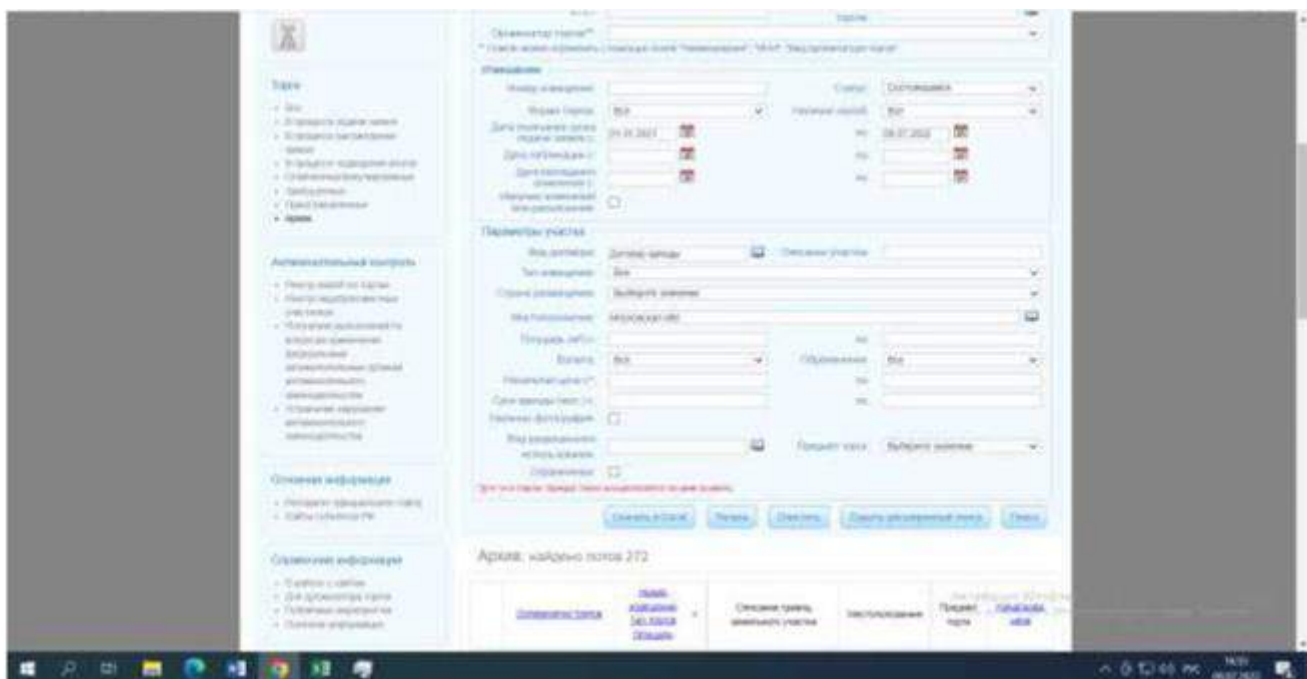
Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были проданы под сельскохозяйственное производство.

Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,85 руб./кв. м.

По данным Интернет-ресурса www.torgi.gov.ru за период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам заключения договоров аренды 272 земельных участков.



Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Основную часть сделок аренды участков составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) - 81%, площади участков варьируются от 400 до 5000 кв. м.

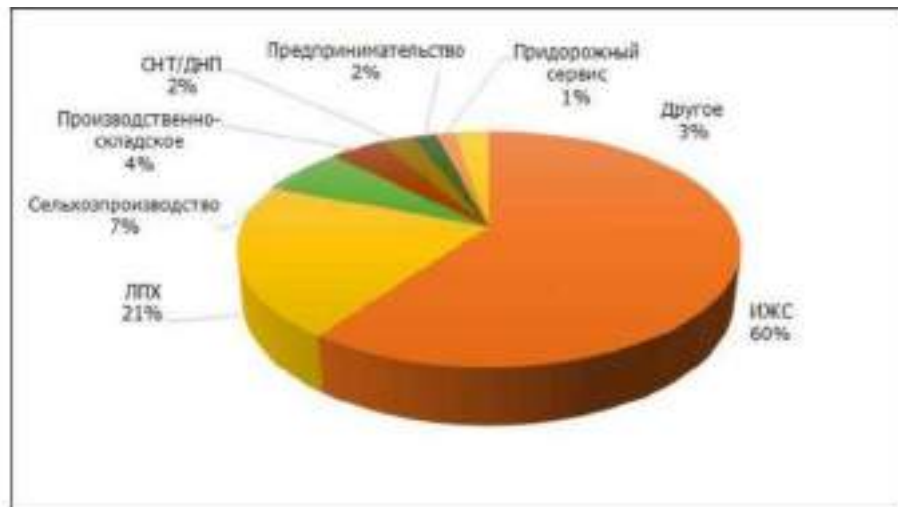


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

Цены сделок аренды земельных участков находятся в различных ценовых диапазонах в зависимости от ВРИ:

- для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства от 0,82 руб./кв. м./мес. до 1810,56 руб./кв. м./мес.;
- для сельскохозяйственного производства - от 0,022 руб./кв. м./мес. до 2,2 руб./кв. м./мес.;
- для садоводства (СНТ) и ведения дачного хозяйства (ДНП) - от 13,92 руб./кв. м./мес. до 1100,33 руб./кв. м./мес.;
- производственно-складского назначения - от 1,63 руб./кв. м./мес. до 11,48 руб./кв. м./мес.;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 1,78 руб./кв. м./мес. до 1546 руб./кв. м./мес.;
- для предпринимательства - от 13,48 руб./кв. м./мес. до 445,7 руб./кв. м./мес.

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

С конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,2% в мае 2022 г. в годовом выражении).

В марте 2022 г. Правительством Российской Федерации принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления, который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей. В частности, принят закон 58-ФЗ от 14 марта 2022 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе - и в земельное законодательство. Основные положения:

оформление разрешительной документации на строительство ускоряется не менее чем на полгода за счет возможности рассматривать одновременно изменения в Генплан, правила

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» землепользования и застройки, проекты планировок территорий, при этом публичные слушания становятся едиными;

- значительно сократится срок предоставления участков под строительство (в критически важных ситуациях возможно предоставление их без торгов);
- после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию исключается повторная проверка государственным регистратором прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли — в соответствии с принципом исключения дублирующих друг друга процедур с целью оптимизацию инвестиционно-строительного цикла;

Согласно Постановлению Правительства РФ от 02.04.2022 №575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию", которое было подготовлено в рамках федеральных антикризисных мер по поддержке строительной отрасли РФ, на один год продлеваются все градостроительные планы земельных участков, срок действия которых заканчивается в период с 13 апреля 2022 года до 1 января 2023 года.

Новые законодательные инициативы призваны стимулировать спрос и развитие рынка девелопмента земельных участков, в том числе - и на территории Московской области, в кризисной ситуации.

Перспективы развития рынка недвижимости в значительной мере определяются социально-экономическим положением области, инвестиционным климатом и потенциалом регионов. Текущие рейтинги Московской области очень высоки и сопоставимы только с рейтингами Москвы и Санкт-Петербурга.

В Рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2021 года, подготовленном агентством «РИА Рейтинг», Московская область занимает 4 место из 85. Методика построения рейтинга основана на агрегировании показателей, характеризующих экономическое положение регионов.²² По сравнению с 2020 г. позиция Московской области в рейтинге не изменилась.

Потенциальные возможности региона привлекать инвестиции в будущем свидетельствуют об инвестиционном климате. Инвестиционный климат включает объективные возможности региона (инвестиционный потенциал) и условия деятельности инвестора (инвестиционный риск). Согласно методологии рейтинга инвестиционной привлекательности регионов РФ 2020 г. «Эксперт РА» (RAEX) 1-й ранг по потенциалу получает регион, имеющий наибольший потенциал, а по риску - имеющий наименьший риск. Рейтинг Московской области определен как А1, означающий максимальный инвестиционный потенциал и минимальный риск инвестирования региона. Московская область давно стала частью столичной агломерации Москвы и за счёт такого симбиоза не первый год обеспечивает себе лидерство как с точки зрения минимального интегрального риска (1-е место), так и по уровню инвестиционного потенциала (2-место после Москвы).²³

Московская область заняла 7 место в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, который готовит Агентство стратегических инициатив. В 2021 году презентация результатов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ традиционно проходила на площадке Петербургского международного экономического форума.²⁴

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА).²⁵ В марте 2022 г. АКРА подтвердило кредитный

²² <https://riarating.ru/infografika/20220516/630222174.html>

²³ <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab3>

²⁴ <https://asi.ru/government-officials/rating/>

²⁵ <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3209/>

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

Однако, в марте 2022 г. российская экономика вошла в фазу спада в результате санкционных мер и сворачивания деловых связей с Россией многими зарубежными компаниями. По мнению экспертов ЦБ РФ, текущий спад с высокой вероятностью будет большим по масштабу и продолжительности, по сравнению с 2008 и 2014 годами. Во 2 квартале 2022 г. неопределенность дальнейших перспектив развития экономической ситуации в России остается повышенной.

Компания RRG, пообщавшись с участниками рынка (инвесторами, девелоперами, застройщиками), вывела наиболее вероятный — оптимистический сценарий развития российского рынка коммерческой недвижимости в 2022 г. По мнению экспертов RRG, российский рынок недвижимости прошел много кризисных явлений, но текущий сильно отличается от предыдущих. Можно проводить множество параллелей, но точной копии происходящего нет, поэтому уже можно сказать, что рынок ждет сильный передел в различных отраслях.

Господдержка по развитию и созданию новых городов в стратегических регионах, в том числе концептуальных (индустриальных, IT и пр.), позволит этому сектору также продолжить активно развиваться. Проекты в рамках реновации промышленных зон в крупных городах, в том числе и в Москве, создание новых рабочих мест, новых точек роста, инфраструктуры при определенной поддержке государства станут важными направлениями развития этой отрасли, нужной для все страны, поскольку создает и спрос, и предложение.²⁶

Согласно негативному сценарию прогноза консалтинговой компания CBRE объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России по результатам 2022 года может стать минимальным с 2009 года. Данный сценарий предполагает «эскалацию международной напряженности и рост неопределенности». В случае его реализации в покупку российской коммерческой недвижимости будет вложено лишь 100 млрд руб. Меньше инвесторы потратили только в 2009 году, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 51 млрд руб. При оптимистичном сценарии, в который заложено снижение неопределенности во втором полугодии 2022 года, инвестиции в российскую коммерческую недвижимость могут составить 140 млрд руб.

По мнению партнера «Коллиерз Интернешнл» Станислава Библика объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году, вероятнее всего, не превысит 1 млрд долл. США (83 млрд руб. по курсу ЦБ РФ на 7 апреля 2022 г.). Он объясняет это ослаблением курса рубля и снижением инвестиционной активности.²⁷

В перспективе снижение реальных денежных доходов населения, сокращение объемов кредитования физических и юридических лиц, рост инфляции, сокращение потребительского спроса в России в целом и в Московской области, в частности, может вести к ослаблению спроса на рынке недвижимости, возможному снижению ставок аренды и цен купли-продажи.

Анализ рынка подготовлен по материалам газет: «Ведомости», «Коммерсант» и др. периодических изданий, с использованием информации Правительства Московской области, Интернет-порталов www.irn.ru, www.roszem.ru, www.zemer.ru, <http://www.invst.ru>, www.ezem.ru, www.mospromzemlya.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, данных исследования Аналитической группы Г. М. Стерника, а также по результатам собственных исследований ООО «Объективная оценка».

Выводы по разделу:

1. Площадь земельного фонда Московской области составляет около 4 433 тыс. га. На

²⁶ <https://fbss.ru/peredel-rvna-cto-budet-s-kommercheskoi-vedvizhivosti/proekt/>
²⁷ <https://www.rbc.ru/business/08/04/2022/624eaacd9a7947ac47e8efdd>

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1602 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов - 571 тыс. га (12,9%).

2. В собственности граждан и юридических лиц находится около 30% от общей площади земель области, т. о. вторичный рынок купли-продажи земельных участков достаточно развит.

3. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов, по сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.

4. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, - 55%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 42%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

5. Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 24,2 тыс. объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Чехов - 10,7% и 6,3% соответственно

6. Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18,2 тыс. объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Бронницы, Воскресенск, Чехов, Можайский, Волоколамский и Шаховская - по 5-6%.

7. Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский - 9,5% и 8,9% соответственно. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

8. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 700 объектов (без учета ТиНАО Москвы). В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения - 68%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 20%. Всего 12% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.

9. Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 60 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Истра - по 10%.

10. Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 75 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Солнечногорск, Раменский и Сергиево-Посадский - по 7-8%.

11. Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 570 объектов. В структуре рынка предложения наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский, Раменский и Подольск по 6-7%.

12. В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 79% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта.

13. К началу 3 квартала 2022 г. цены предложения купли-продажи земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 16 руб./кв. м до 153,2 тыс. руб./кв. м.

14. К началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год до 19,2 тыс. руб./кв. м в

год.

15. Основными ценообразующими факторами земельного рынка Московской области являются: местоположение в определенном направлении (шоссе) от МКАД, расстояние от МКАД, категория и ВРИ участка, наличие коммуникаций, площадь участка.

16. Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие полной и детализированной информации о совершаемых сделках.

17. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков. Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), площадью от 471 до 2000 кв. м.

18. Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков для ИЖС и ЛПХ составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,85 руб./кв. м.

19. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам заключения договоров аренды 272 земельных участков. Основную часть сделок аренды участков составляют участки для ИЖС и ЛПХ - 81%, площади участков варьируются от 400 до 5000 кв. м.

Цены сделок аренды земельных участков Московской области в зависимости от ВРИ находятся в ценовом диапазоне от 0,022 руб./кв. м/ месяц до 1810,56 руб./кв. м./месяц.

9.4. 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 9.4-1 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	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/	916 653-48-55	Московская область, Воскресенский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/	915 027-10-55	Московская область, Воскресенский район, Никоновское с/пос, Никоновское село	48	Новорязанское	4,90	9 388
3	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Слободино	51	Новорязанское	11,31	4 000
4	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Петровское	38	Новорязанское	5,00	6 000
5	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Васильево	35	Новорязанское	19,00	6 000
6	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Давыдово	58	Новорязанское	47,31	4 000
7	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikheevoo/	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	https://www.cian.ru/sale/suburban/294516957/	89057182854	Сергиево-Посадский городской округ, Былино деревня	90	Дмитровское	37	3 243
9	https://www.cian.ru/sale/suburban/279350650/	89153485359	Сергиево-Посадский городской округ, Самотовино деревня	104	Дмитровское	22,59	5 312
10	https://www.cian.ru/sale/suburban/254802702/	89660592910	Сергиево-Посадский городской округ, Шапилово деревня	57	Ярославское	25	3 880
11	https://www.cian.ru/sale/suburban/219173370/	89164857992	Сергиево-Посадский городской округ, Самотовино деревня	104	Дмитровское	48,72	1 026

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за сотку, руб.
12	https://www.cian.ru/sale/suburban/282493775/	89667440535	Сергиево-Посадский городской округ, Шепелево деревня	108	Ярославское	41	1707
13	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/237285049/	+7 904 566-94-18	Московская область, Раменский городской округ, Михеево село	53	Новорязанское	2,2	659

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 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.

9.5. 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 9.5-1 Значения скидки на торг

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

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

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 9.5-3 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 ³							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00					
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,26	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Транспортная доступность.

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

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

9.6. 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 9.6-1 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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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:

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» - 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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котироваемые 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 котироваемая 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 котироваемых 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 котироваемая 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 котироваемая 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 котироваемой 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 котироваемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котироваемой 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 котироваемыми 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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»
данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

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

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

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

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

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того, чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — years' purchase)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

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

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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки 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 рынком²⁹.

- 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 истечения³⁰.

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).

²⁹ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

³⁰ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treying/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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 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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» 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;

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

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

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

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

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

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

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

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.³¹

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,

³¹ <http://eclib.net/30/22.html>

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» 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 суглинках³²

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации³³

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.

³² Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушкинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

³³ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скармливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.³⁴

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%.³⁵

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

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет³⁶:

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.³⁷

³⁴ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозгиздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

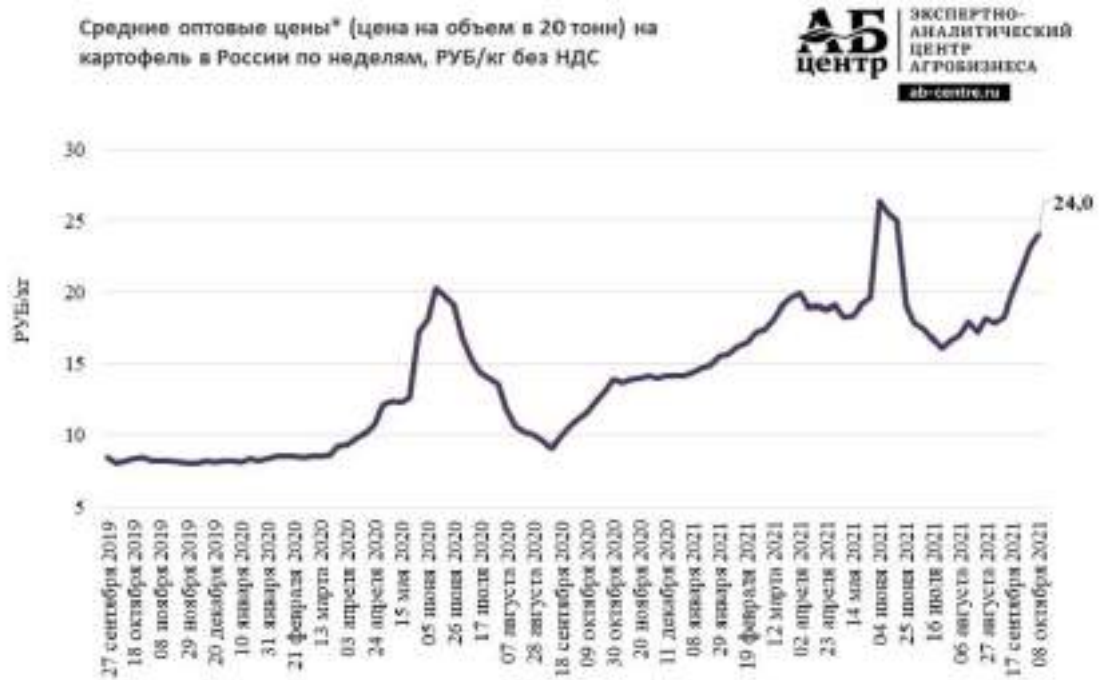
³⁵ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозгиздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

³⁶ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

³⁷ <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-osnovnye-zernovnye-kulturny-15-10-2021.html>

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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



* - Выборка средних оптовых цен преимущественно опирается на регионы с наиболее высоким уровнем предложения (при этом, в выборке участвует как регионы-производители, так и регионы-потребители). При расчете средних цен не учитываются данные по Дальневосточному ФО. Динамика цен на данный график опирается в основном на продукцию российского производства. Импортная продукция участвует в выборке в основном в период наиболее высокого предложения российской продукции (май-июль).

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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



Источник: АБ центр 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 3-го класса	пшеница 4-го класса	пшеница 5-го класса	соя	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	18500-18000	18000-17800	18000-17000	15000-15700	14800-16900	15000-16800

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.

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

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

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

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

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	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
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						34 440

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» 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.

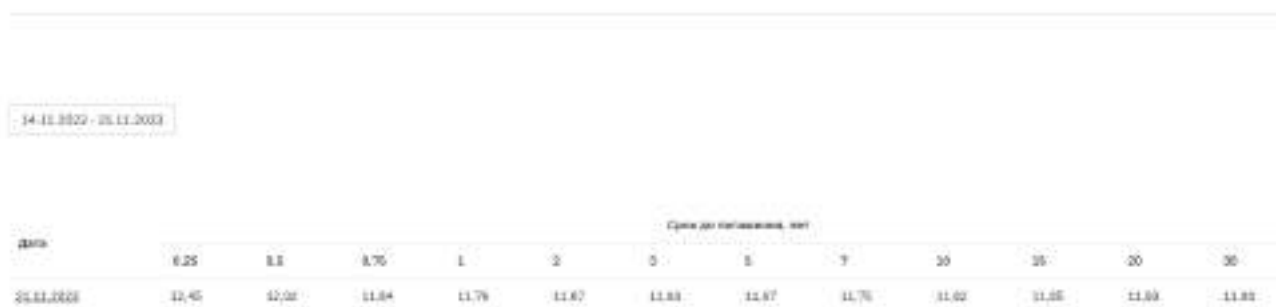
Безрисковое вложение средств подразумевает, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

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 11,67% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)³⁸.

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ

Кривая безрисковой доходности государственных облигаций



³⁸ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски

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

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	11,67%
Надбавка за низкую ликвидность	20,42%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	34,59%

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	34,59%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	99 566,35
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	995,66

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.	50:05:0020110:343	1 592,32	995,66	1 585 409	1 585 000
2.	50:05:0000000:87397	3 107,16	995,66	3 093 675	3 094 000
3.	50:05:0000000:87398	4 218,28	995,66	4 199 973	4 200 000
4.	50:05:0000000:87399	2 747,75	995,66	2 735 825	2 736 000

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 справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

11 615 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) рублей, не облагается НДС⁴⁰

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:05:0020110:343	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	159 232	1 585 000
2.	50:05:0000000:87397	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	310 716	3 094 000
3.	50:05:0000000:87398	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	421 828	4 200 000
4.	50:05:0000000:87399	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	274 775	2 736 000

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.

⁴⁰ В соответствии с подпунктом б 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 2022).

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. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



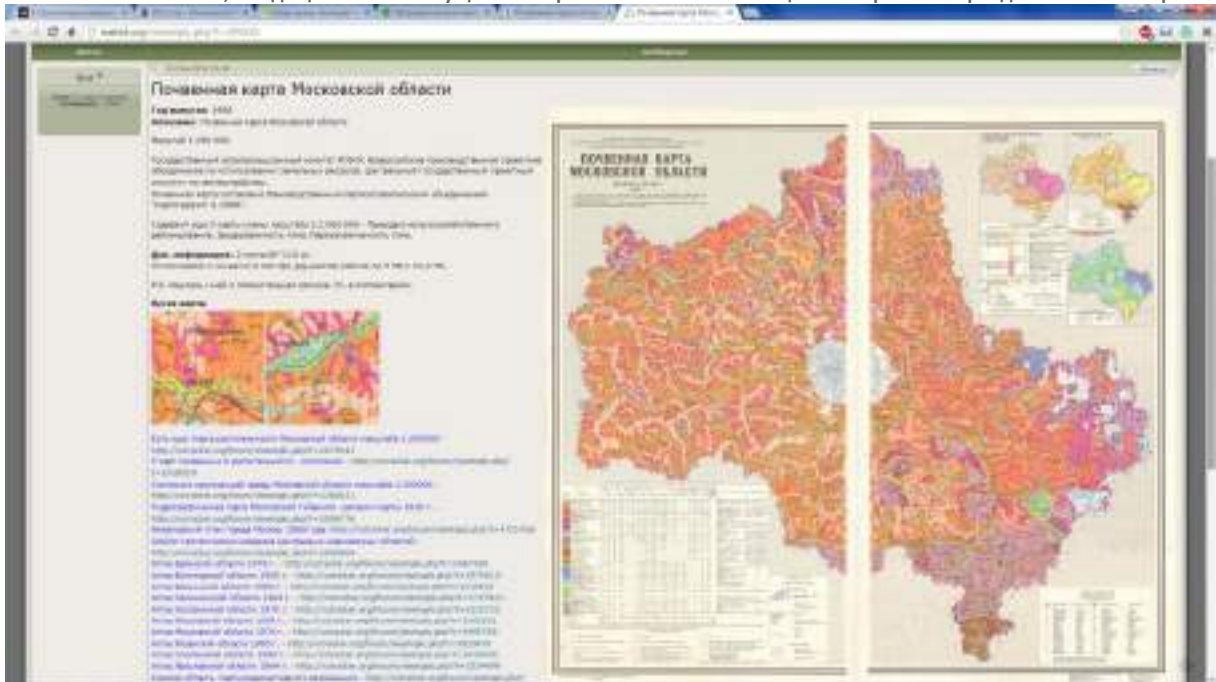
Аграрный подрайон	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс. га	Сумма температур $\geq 10^\circ\text{C}$	KV	AP	KK	Гумус, % из 1 т почвы	Мандатная группа в зоне, шт	Ставка МОН, руб./г	БК
1	1	602,0	1986-1975	1,1	1,0	193	0,90	-	295	98
2	1,2	265,2	2030-2100	1,1	7,2	195	0,90	-	235	93
3	2,3	123,3	2128-2175	1,06-1,88	7,3	193	0,90	-	235	95

Аграрный подрайон	Зем.-оцен. район	Структура пашки, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пш.-допустим	Соломенная свблс	Подсолнечник	Соя	Чистый пар
1	1	90,0	3,7	35,1	19,2	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	35,2	19,2	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,2	-	3,3	-	-	-

Аграрный подрайон	Зем.-оцен. район	Коэффициенты к зерновым							
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Курсы на зерно	Пш.-допустим	Соломенная свблс	Подсолнечник	Соя
1	1	7,21	1,98	1,68	-	1,93	-	-	-
2	1,2	7,15	1,94	1,68	-	-	-	-	-
3	2,3	7,54	1,85	1,62	-	-	9,37	-	-

Аграрный подрайон	Зем.-оцен. район	Структура пашки, %				
		Однопашка	Ромь	Ромь-пашка	Ромь	Курсы на зерно
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3
Лист № 2 раздела 1		Всего листов выдела 4
28.11.2023г.		
Кадастровый номер:		50:07:0020110:245
1	сведения об упрощенном заказе по договору купли-продажи участка, если такой договор заключен для упрощенной сделки	данные отсутствуют
2	сведения о депозитной, нотариальной или иной форме обеспечения исполнения обязательств по договору ипотеки или иной форме обеспечения исполнения обязательств по договору ипотеки	данные отсутствуют
3	Зачисление в судебном порядке право требования	данные отсутствуют
4	Сделки в отношении объектов недвижимости, заключенные в период действия ограничений права	данные отсутствуют
5	Сделки в отношении предоставления третьим лицам выделенных земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют
6	Сделки в отношении земель, обремененных ипотекой для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
7	Сделки в отношении государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
8	Присвоения и ликвидации описания населенных пунктов, расположенных на территории, подлежащей государственной регистрации права (перехода, прекращения права), обременения объектов недвижимости, сделок в отношении объектов недвижимости	отсутствуют
9	Сделки в отношении государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок, по земельным участкам, относящимся к недвижимому имуществу	данные отсутствуют

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ		ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ
ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ

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

Земельный участок		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2, 1	Всего разделов 3
Лист № 1 раздела 1		Всего листов выдела 4
28.11.2023г.		
Кадастровый номер:		50:07:0020110:245
План участка, объект недвижимого имущества		
		
Масштаб 1:2000		Ссылка на выписку
ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ		ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ
ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный»

Листовые Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии


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:

Лист № 1 Лист 1


Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:07:0080000:07907	
Номер кадастрового квартала:		50:07:0080000	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.11.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		земельный участок	
Муниципальное образование:		Росовский район Московской области, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	
Площадь, кв.м:		1107,6 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		земельный участок	
Категория земель:		земли сельскохозяйственного назначения	
Виде разрешенного использования:		для целей сельскохозяйственного производства	
Степень застройки объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Объект ипотеки:		земельный участок	
Получатель выписки:		Иванов Александр Александрович (родился в г. Ярославль, Ярославская область, от имени заявителя ООО "УЕ "СД", ИНН 7705877330)	

ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП	 ДОСТУП ПОДЛИННОЙ ЗАПИСИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ <small>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрационный номер: 7705877330/001/2023-11-001/2023-11-001</small>	ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП
-----------------	--	-----------------

Лист № 2 Лист 2

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

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:07:0080000:07907	
1	Привлеченность (арендованность):	1.1	Земельный участок является объектом недвижимого имущества закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный», в котором в качестве участника осуществляются все операции, связанные с управлением объектом недвижимости.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам сведений о кадастровых данных земельного участка:	1.1.1	земельный участок
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:07:0080000:07907:50:148:2023-1 28.11.2023 19:17:21
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	вид		Договорное управление
	дата государственной регистрации		28.11.2023 19:17:21
	номер государственной регистрации права:		50:07:0080000:07907:50:148:2023-1
	срок, на который установлен срок действия права и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 26.05.2019 по 31.03.2024 с 16.05.2019 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлен срок действия права и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный» (ИНН: 7705877330, ОГРН: 1147736800581)
	сведения о возможности предоставления третьих лицам сведений о кадастровых данных земельного участка:		земельный участок
	основание государственной регистрации		Протокол доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентабельный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮниверсум Менеджмент», № 1438-041803/21, выдан 26.05.2019
	сведения об объекте полевой государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		земельный участок

ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП	 ДОСТУП ПОДЛИННОЙ ЗАПИСИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ <small>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрационный номер: 7705877330/001/2023-11-001/2023-11-001</small>	ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП
-----------------	---	-----------------

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Московской области
о государственном кадастре недвижимости


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:

Лист № 1 Лист 1


Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:07:0080000:0706	
Номер кадастрового квартала:		50:07:0080000	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.11.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		земельный участок	
Муниципальное образование:		Рославльский район, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	
Площадь, кв.м:		421628 кв.м 227	
Кадастровая стоимость, руб.		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		земельный участок	
Категория земель:		земли сельскохозяйственного назначения	
Виде разрешенного использования:		для целей сельскохозяйственного производства	
Степень застройки объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Объект ипотеки:		земельный участок	
Получатель выписки:		Инвестор Агро Инвестиционная (арбитражная провинциальная), Провинциальная, от имени заявителя ООО "УЕ "ДУ", 7701677330	

ВЫДАЮЩИЙ ДОКУМЕНТ	 <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p>	ИНВЕСТИЦИОННАЯ
-------------------	--	----------------

Лист 2 Лист 2

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

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:07:0080000:0706	
1	Провинциальная (арбитражная)	1.1	Владельцем инвестиционный паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ЛИСТЫ в которых устанавливаются в соответствии данными листовых счетов в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционные паев и отчетов паевых владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам сведений о кадастровом номере	1.1.1	земельный участок
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:07:0080000:0706-50/148/2023-1 28.11.2023 19:17:23
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	вид		Дополнительное удержание
	дата государственной регистрации		28.11.2023 19:17:23
	номер государственной регистрации права:		50:07:0080000:0706-50/148/2023-1
	срок, на который установлен срок ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 24.05.2019 по 31.03.2024 с 16.05.2019 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлен срок ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью и ипотечное кредитование" ДУ "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (ИНН: 7705877330, ОГРН: 1147736806581)
	сведения о возможности предоставления третьих лицам сведений о кадастровом номере		земельный участок
	основание государственной регистрации		Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверсум Менеджмент", № 1438-041803/21, выдан 26.07.2019
	сведения об объекте ипотеки государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		земельный участок

ВЫДАЮЩИЙ ДОКУМЕНТ	 <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p>	ИНВЕСТИЦИОННАЯ
-------------------	---	----------------

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4	
28.11.2023г.		Кад. номер: 50:07/0030003/2008		
1	сведения об утверждении эскиза и о договоре упрощения сделки, если такой договор заключен для упрощения сделки	данные отсутствуют		
2	сведения о депозитной ячейке, которая используется в рамках обязательной депозитарной ячейки или аналоговой ячейки	данные отсутствуют		
3	сведения о возможности предоставления третьим лицам выписки из Единого государственного реестра недвижимости	данные отсутствуют		
4	сведения о наличии режима обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
5	сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют		
6	сведения о наличии ограничений, в том числе установленных законодательством Российской Федерации, в отношении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений об объекте недвижимости	данные отсутствуют		
7	сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, об ипотеке, обременениями земельного участка, об ипотеке, обременениями земельного участка	данные отсутствуют		

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ	 ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное государственное учреждение «ВНИИ СТАНДАРТИЗАЦИИ, МЕТРОЛОГИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ» Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
-----------------	--	-----------------

Лист 4

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

Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок		вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2, 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4	
28.11.2023г.		Кад. номер: 50:07/0030003/2008		
План участка, объект земельного участка				
				
Масштаб 1:2000				
ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ	 ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное государственное учреждение «ВНИИ СТАНДАРТИЗАЦИИ, МЕТРОЛОГИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ» Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ		

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Московской области
 о вводе сведений Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости


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:

Лист № 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:07:0080000:07000		
Номер кадастрового квартала:	50:07:0080000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	земельный участок		
Муниципальное образование:	Решолинский район, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор		
Площадь, кв.м:	156775 кв.м - 183		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок		
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения		
Виде разрешенного использования:	для целей сельскохозяйственного производства		
Сведения о правах на объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объект ипотеки:	земельный участок		
Получатель выписки:	Инвестфонд Агроинвесторы (юридический адрес: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Решолинское, д. Бор, кадастровый номер: 50:07:0080000:07000)		

ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП	 <p>Департамент государственной кадастровой регистрации Московской области Федеральное государственное учреждение «Иркутский центр кадастровой регистрации» Адрес: 670000, г. Иркутск, ул. Кирова, 10</p>	ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП
-----------------	---	-----------------

Лист 1 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:07:0080000:07000		
1	Преобладающая категория земель:	1.1	Земельный участок принадлежит на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный», лицам в которых учтено участие в отношении данного земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционные паи и отчеты паевых владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам сведений о кадастровых данных земельного участка:	1.1.1	земельный участок
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:07:0080000:07000:50:148:2023-1 28.11.2023 19:17:21
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Договорное управление
	дата государственной регистрации:		28.11.2023 19:17:21
	номер государственной регистрации права:		50:07:0080000:07000:50:148:2023-1
	срок, на который установлен срок действия права и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 26.05.2019 по 31.03.2024 с 16.05.2019 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлен срок действия права и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью и ипотечное кредитование" ДУ "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»", ИНН: 7705877330, ОГРН: 1147736800581
	сведения о возможности предоставления третьих лицам сведений о кадастровых данных земельного участка:		земельный участок
	основание государственной регистрации:		Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮник Тест» Московская обл., № 1438-041303/21, выдан 26.05.2019
	сведения об объекте полевой государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		земельный участок

ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП	 <p>Департамент государственной кадастровой регистрации Московской области Федеральное государственное учреждение «Иркутский центр кадастровой регистрации» Адрес: 670000, г. Иркутск, ул. Кирова, 10</p>	ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП
-----------------	--	-----------------

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4	
28.11.2023г.		Кад. номер: № 50/003/003/2006		
1	сведения об утверждении эскиза и о договоре упрощенной сделки, если такой договор заключен для упрощенной сделки	данные отсутствуют		
2	сведения о депозитной ячейке и о предоставлении информации о депозитной ячейке	данные отсутствуют		
3	сведения о возможности предоставления третьим лицам выписки из Единого государственного реестра недвижимости	данные отсутствуют		
4	сведения о наличии режима обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
5	сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют		
6	Присвоены ли и введены ли в эксплуатацию, во не зарегистрированы, изменены и прекращены государственной регистрации права (перехода, прекращения права), обременения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости	отсутствуют		
7	сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок по земельно-сервитутной сделке	данные отсутствуют		

ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП	 <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА</p>	ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП
-----------------	--	-----------------

Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2, 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4	
28.11.2023г.		Кад. номер: № 50/003/003/2006		
План участка, объект земельного участка				
				
Масштаб: 1:10000		Кладовые помещения		
ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП	 <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА</p>	ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП		



Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Протокол №1 от Договора аренды земельных участков № С/П-В/27 от 21.11.2023 года

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № С/П-В/27 от 21.11.2023 года, передан в аренду водоем с находящимся земельным участком (далее - «Объекты») №1 (Введенский участок) земельных участков, расположенных в Рязанской, Владимирской, Орловско-Тульской и Калининской районах Московской области:

№ п/п	Объект учета	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится адресно в 1140 м от центра города на территории участка, адрес объекта: Московская область, Рязанский район, о/о с/поселения Букино-Посадское.	50:25:003071:0013	39 184,66
2	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земля населенных пунктов	Участок находится площадью в 50 м по направлению на восток от центра д.Сурово, расположенная на территории участка, адрес объекта: Московская область, Рязанский район, Курский с/п.	50:25:003078:0017	368 117
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Месторасположение установлено от кадастрового адреса, расположенного на территории участка. Ориентир д. Пискаревское. Участок находится примерно в 1070 метров от ориентира по направлению на юг. Плотный адрес ориентира: участок № 55 в АДПТ "Суровское".	50:25:003036:1011	138 529
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский район, с/поселение Успенское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	50:25:003028:00	460 000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орловско-Тульский, Собинский о/с с/поселения, с/поселение Алашихинское	50:24:008000:75497	126 678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орловско-Тульский район, с/поселение с/п. Прогрессовый	50:24:003400:01	221 961
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орловско-Тульский район, с/поселение д. Алашихинское	50:24:008030:01	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орловско-Тульский район, с/поселение д. Алашихинское	50:24:008030:02	398 030

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный кадастр	Площадь, кв.м.
73	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	улицы, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0081	650,438
73	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в М/п. по кадастровому адресу: от ориентира д.Муромцево, расположенному на прилегающем участке, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:2481	6,084,280
74	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1,78 гектара, расположенный на северо-востоке от ориентира д.Муромцево, расположенного от прилегающего участка, адрес ориентира: М/п. Московская обл. Воскресенский р-н, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:96	153,237
75	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 280 м. по кадастровому адресу: от ориентира с.Петровское, расположенного на прилегающем участке, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:84	341,951
76	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, ориентир в М/п. по кадастровому адресу: ориентир д/р. Гусино, расположенного от прилегающего участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0007	280,414
77	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 478 м. по кадастровому адресу: от ориентира д.Госпиново, расположенного на прилегающем участке, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0003	94,442
78	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:1041	181,320
79	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:1042	182,347

Таблица 3 из 4

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный кадастр	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1,78 гектара, расположенный на северо-востоке от ориентира д/р. Госпиново, расположенного на прилегающем участке, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:01	192,208
81	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 349 м. по кадастровому адресу: от ориентира д/р. Госпиново, расположенного на прилегающем участке, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:02	388,227
82	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1,78 гектара, расположенный на северо-востоке от ориентира д/р. Госпиново, расположенного на прилегающем участке, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:01	192,208
83	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 870 м. по кадастровому адресу: от ориентира д/р. Госпиново, расположенного на прилегающем участке, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:04	171,343
84	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, который земельная категория: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по кадастровому адресу: ориентир д/р. Гусино, расположенного на прилегающем участке, адрес ориентира: Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруковское	50:54:0050001:188	734,984

Итого: 22 748 328,64

Арктикэкс	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРЕНТСВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»	Арктикэкс Акционерное общество с ограниченной ответственностью «АКТИКЭКС»
 В.В. Нузовский	 А.С. Нузовский

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РУС-ДА18 от «01» марта 2018 г. передан в аренду подпадающий следующим земельным участкам (далее - Участки):


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

№	Кадастровый (или условный) номер	ИНН	Адрес	Площадь
1.	50:05:0080301:12	50:05:0080301	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, сельское поселение «Ильинское» городского округа Истринский район Московской области, кадастровый номер 50:05:0080301	350,007
2.	50:05:0090511:4	50:05:0090511	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, сельское поселение «Ильинское» городского округа Истринский район Московской области, кадастровый номер 50:05:0090511	478,234
3.	50:05:0090012	50:05:0090012	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе с/п.Ильинское, кадастровый номер 50:05:0090012	400,000
4.	50:05:009022:4	50:05:009022	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в поселении «Ильинское» городского округа Истринский район Московской области, кадастровый номер 50:05:009022	11,912
5.	50:05:009023:4	50:05:009023	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе с/п.Ильинское, кадастровый номер 50:05:009023	307,528
6.	50:05:003001:45	50:05:003001	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе с/п.Тарбасовское, кадастровый номер 50:05:003001	783,308
7.	50:05:002001:48	50:05:002001	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе с/п.Ильинское, кадастровый номер 50:05:002001	118,000
8.	50:05:002041:14	50:05:002041	Московская область, Сергиево-Полодновский район, с/п. Слободское, в районе с/п.Колыбельское, кадастровый номер 50:05:002041	328,004

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный»

Категория земель по целевому назначению	№ п/п	Адрес	Площадь
1	2	3	4
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-01	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Звенигород, кадастровый номер: 50:05:0080110	264 120
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-02	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Звенигород, кадастровый номер: 50:05:0080110	41 360
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-03	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Звенигород, кадастровый номер: 50:05:0080110	212 640
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-04	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, поселок городского типа Звенигород, кадастровый номер: 50:05:0080110	711 771
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-05	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н «Звенигород», кадастровый номер: 50:05:0080110	1 611 040
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-06	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н «Звенигород», кадастровый номер: 50:05:0080110	130 011
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-07	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н «Звенигород», кадастровый номер: 50:05:0080110	275 120
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-08	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н «Звенигород», кадастровый номер: 50:05:0080110	89 800
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-09	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н «Звенигород», кадастровый номер: 50:05:0080110	361 120
Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	50:05:0080110-10	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н «Звенигород», кадастровый номер: 50:05:0080110	1 641 011

Страница 8 из 9

Архивариус	Архивист
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТСОБЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬИНСКО УПРАВЛЕНИЯ» Д.П., Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентабельный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРМЕР»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Лутынский	 О.В. Головинский
	

Страница 9 из 9

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Протокол №1 от Девятикратной оценки земельных участков № СЗР-ИСП/01 от «22» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По состоянию Девятикратной оценки земельных участков № СЗР-ИСП/01 от «22» июля 2017 г. передан в аренду владельцу сельскохозяйственной земли (далее - «Участок»)

№1 (Владельцем участка) земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1245 м по прямой линии от границы с соседним участком, расположенный на границе участка, адрес ориентир - Московская область, Раменский район, с/поселок Гусевское;	50:23:003071:0033	39 784,89
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м по прямой линии от границы с соседним участком, расположенный на границе участка, адрес ориентир: Московская область, Раменский район, Юрская с/п.	50:23:003036:0017	398 177
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Находится примерно в 100 м от границы с соседним участком, расположенный на границе участка. Ориентир д. Паликино. Участок находится примерно в 3070 метров от ориентира по направлению на юг. Полный адрес ориентира: участок № 57 в АЗСТ "Саймонское".	50:23:003076:1317	118 523
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с/поселок Гусевское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:003028:40	400 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, с/поселок д.Александровское	50:24:006008:73437	134 478
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства (земельный участок)	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п. Прогрессовый	50:24:003009:45	321 041
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселок д. Александровское	50:24:006030:11	71 120
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение д. Александровское	50:24:006030:9	389 430

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

А. В связи с исполнением обязательств с 01.01.2014 года Метрич Сельскохозяйственной аренды за 2014 год (1,533,34 руб.) (Денежная сумма выдана (получена) в рублях 52 копеек, в том числе НДС (20%)) – 3,603,23 (Денежная сумма выдана (получена) в рублях 23 копейки)

Б. Арендатор обязуется в срок, установленный настоящим Соглашением, оплатить земельный участок, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, на АИУ возврата земельный участок, принадлежащий к категории земель населенных пунктов (Земельный участок № 1 в Договоре, принадлежащий к категории земель населенных пунктов и Стороны подтверждают свое согласие на это).

В. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами в количестве экземпляров по 3 (три) экземпляра, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, в трех для регистрирующего органа.

К. Стороны обязуются:

- Договорить № 1 – Договор Земельного участка.
- Договорить № 2 – Договор аренды.
- Договорить № 3 – Договор купли-продажи.

Д. Настоящее Соглашение подписано и заверено:

<p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ И ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ УПРАВЛЕНИЯ»</p> <p>ИНН 50/0000000000</p> <p>Филиал «Управляющая компания - рента»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>К.А. Золотухин</p>	<p>Договорить № 1</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РусМетрич»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>С.М. Тихонов</p>
---	---

Договор № 1
от 21.11.2023 года

Приложение № 1
к Договору аренды земельного участка
№ СР-РФ/АИ/18 от 06.06.2018 г.

СРЕДНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1. На основании Договора аренды земельного участка № СР-РФ/АИ/18 от 06.06.2018 года сформированы в аренду следующие земельные участки (далее – «Земельный участок»):

№	Кадастровый номер земельного участка	РНН	Адрес	Площадь	Сведения об участках и их использовании или ограничения права или обременения
					6
1	50:05:0080118:11	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Сосновки, кадастровый номер 50:05:0080118	378 107	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.113, Положением Правительства Российской Федерации № 11802-090/2017 от 09.06.2017. 2. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.139, Положением Правительства Российской Федерации № 11802-090/2017 от 09.06.2017. 3. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.75, Положением Правительства Российской Федерации № 10602-090/2017 от 09.06.2017.
2	50:05:0080111:4	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Сосновки, кадастровый номер 50:05:0080111	478 239	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.113, Положением Правительства Российской Федерации № 11802-090/2017 от 09.06.2017. 2. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.139, Положением № 2-0209 от 09.06.2017.
3	50:05:0090203:1	Земельный участок, вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Сосновки, в районе д. Пятково, кадастровый номер 50:05:0090203	98 104	
4	50:05:0080125:4	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п. Сосновки, в районе д. Вязово, кадастровый номер 50:05:0080125	307 226	1. Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.106, Положением Правительства Российской Федерации № 11802-090/2017 от 09.06.2017.

Отчёт № 244/23 от 21.11.2023 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

