

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 363/20

об оценке

**земельного участка для ведения сельскохозяйственного
производства, расположенного в Воскресенском районе
Московской области, входящего в состав имущества Закрытого
паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 17.09.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 17.09.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2020

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.....	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	12
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	13
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
6.1.	Допущения.....	14
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	14
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	16
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	16
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	16
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	16
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8.1.	Идентификация Объекта оценки.....	21
8.2.	Описание местоположения Объекта оценки.....	22
8.3.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	24
8.4.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	26
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
9.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта.....	27
9.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
9.3.	Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения.....	34
9.4.	Анализ оптового рынка земельных участков Московской области.....	36
9.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	43
9.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	44
9.7.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	46
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	50
11.1.	Рыночный (сравнительный) подход.....	54
11.2.	Доходный подход.....	55



11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	57
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	58
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	68
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	70
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	71
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	71
3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	71
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	72
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	78
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	80

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 62/20 от 17.09.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. Цель оценки

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:29:0030214:39, расположенный в Воскресенском районе Московской области, входящий 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.
Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030214:39	Не применялся	Не применялся	921 333

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0030214:39	107 219	921 000

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 62/20 от 17.09.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки

справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ

или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов,



определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

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

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

Объект оценки	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:29:0030214:39, расположенный в Воскресенском районе Московской области, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	17.09.2020г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Без осмотра
Срок проведения работ	17.09.2020г. – 17.09.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003025-1 от 07.02.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90272/19 от 3 февраля 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	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 АО «АльфаСтрахование», полис (договор) страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90270/19 от 03 февраля 2020 г., период страхования: с 04 февраля 2020 г. по 03 февраля 2021 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. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

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

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

6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:29:0030214:39, расположенный в Воскресенском районе Московской области, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

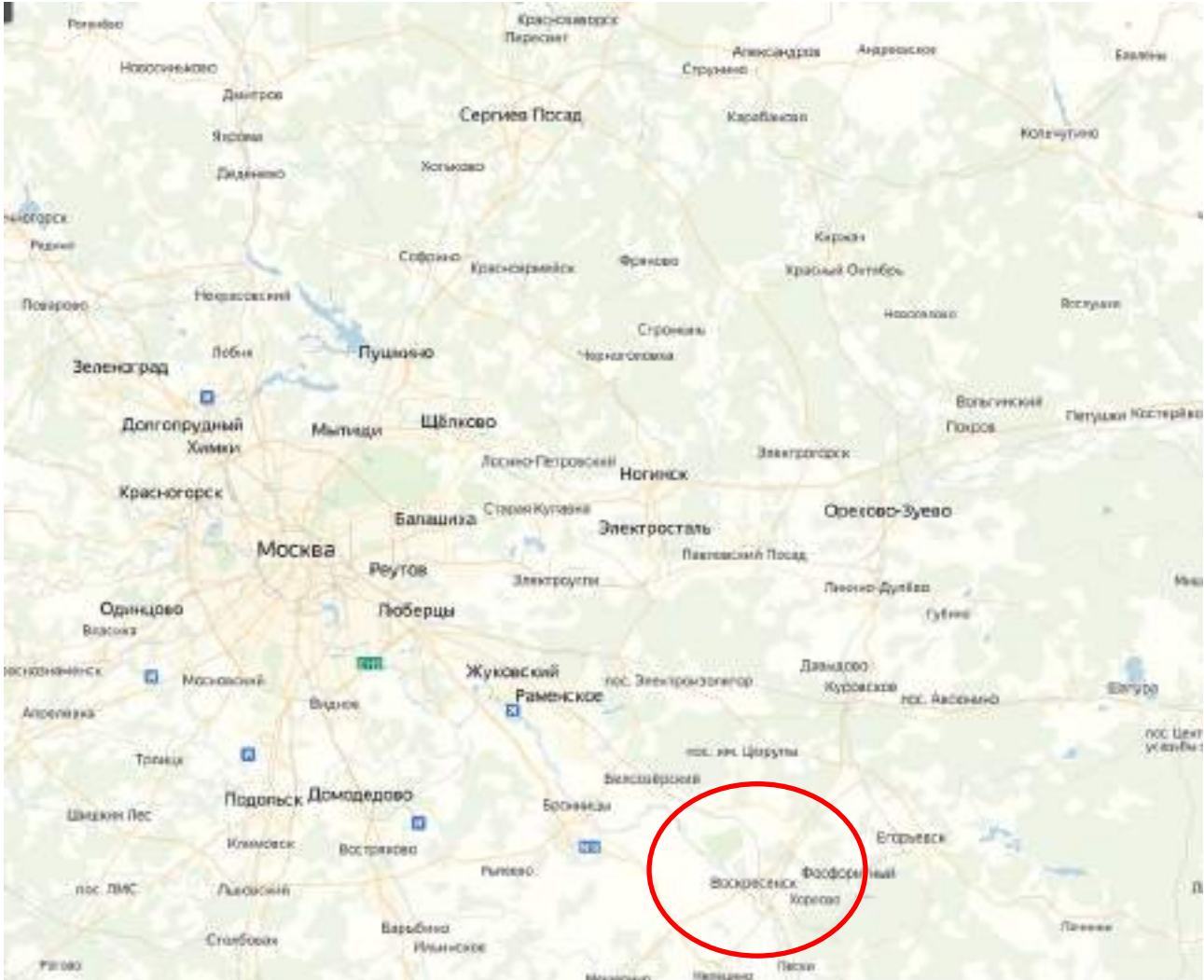
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1380м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 14	50:29:0030214:39	107 219

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

Административный центр — город Воскресенск.

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

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

Район расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на западе и северо-западе с Раменским районом, на северо-востоке с городским округом Ликино-Дулёво, на востоке с городским

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

округом Егорьевск, на юге с Коломенским городским округом и на юге-западе с городским округом Ступино Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.

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

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

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

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

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

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

* 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 земельного участка

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Воскресенский район, 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	Егорьевское/Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	57 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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

№ п/п	Наименование документа
1.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 50/029/001/2016-951 от 24.11.2016

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

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

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

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

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

Основные экономические показатели Российской Федерации

(по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

Наименование	2019 г.	В % к 2018 г.	2018 г. в % к 2017 г.	Январь 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5	101,3	102,5	
Индекс промышленного производства		102,4	102,9	
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5461,3	104,0	99,8	165,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	102,7	460,4
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	104,2	209,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	102,8	2632,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	101,4	838,8
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	672,8	97,3	118,6	58,6 ⁵⁾
в том числе: экспорт товаров	418,7	94,5	127,4	
импорт товаров	254,1	102,2	105,6	
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8	101,7	105,4	
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8	100,1	
Среднемесячная начисленная заработная платы работников организаций:				
номинальная, рублей	47468	107,5	110,3	
реальная		102,9	108,5	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек				0,7

ВВП за 2019г. составил 109 361,5 млрд. рублей (рост +1,3%, за 2018г. - +2,1%). Рост незначительный, учитывая ресурсные возможности страны.

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - 6,00% годовых. Высокая ключевая ставка, с одной стороны, сдерживает необеспеченное кредитование и инфляцию, с другой – сдерживает развитие экономики.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам января 2019/2018гг. составила +2,4%. Уровень инфляции вполне умеренный для стабильного развития экономики.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год составил +15414,2 млрд рублей (36,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17343,5 млрд рублей, 13,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 1929,3 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики.

Суммарная задолженность организаций на конец 2019 года составила 117 297,4 млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4633,6 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +0,4% 2019/2018). Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

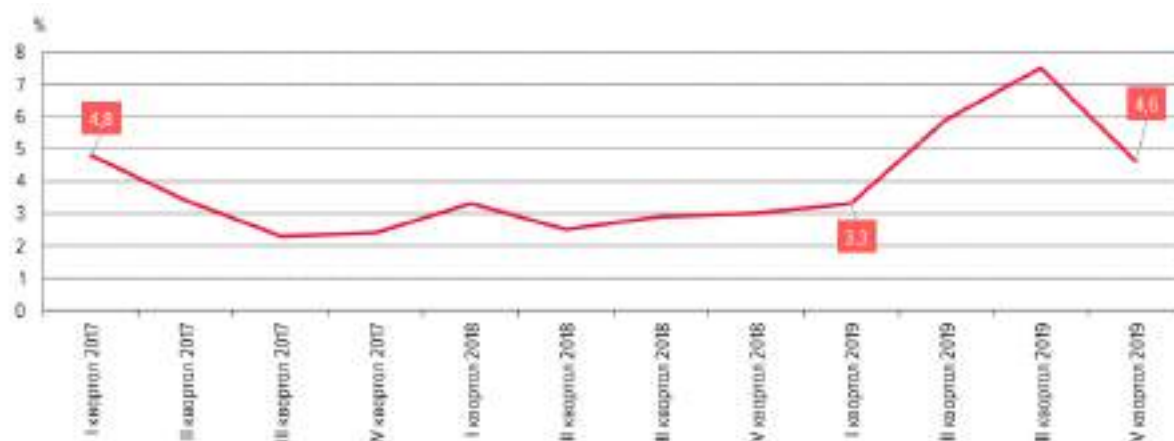
Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

На 01.02.2020г. депозиты и средства организаций на счетах (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах составили 28,281 трлн. руб. (+2,3% г/г), вклады физических лиц – 30,174 трлн. руб. (+8,8% г/г). Кредиты нефинансовым организациям – 33,84 трлн. руб. (+2,0% г/г.), Кредиты физическим лицам - 17,787 трлн. руб. (+17,9% г/г.).

Прибыль банковского сектора 2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2% к уровню на 01.01.2019г.), но в текущем 2020 году прирост 223 млрд руб. сократился (-15,5%).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в 2019 году составил всего 1,7% (+5,4% в 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний и ухудшение темпов экономического развития страны.

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +8,5% 2018/2017 до +2,9% 2019/2018, По оценке Банка России, прирост номинальных располагаемых денежных доходов населения (квартал к кварталу в годовом выражении):



Источник: оценка Бюро РБК.

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за 2019г. составил 2115,0 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.02.2020г. составили 563,1 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%), введено в эксплуатацию 80,3 млн. кв.м.. В январе 2020 года объём СМР составил 476,7 млрд. руб. (+1,0% г/г.), введено в эксплуатацию 5,0 млн кв.м. общей площади жилых помещений.

Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК (по данным Банка России):



Замедление роста ИЖК отчасти является следствием ужесточения денежно-кредитных условий в конце 2018– начале 2019 г. из-за ухудшения внешних условий. Возобновление планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 г. (в декабре ставка по ИЖК стала минимальной – 9%, и продолжила снижение в январе-феврале 2020 г.) будет поддерживать рост ИЖК в 2020 году. Дополнительную поддержку спросу на ИЖК окажет реализация национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Демография» (в частности, расширение программы материнского капитала). Качество ИЖК по-прежнему на высоком уровне – доля кредитов с просрочкой платежей более 90 дней составила менее 1,4% на 01.01.2020.

Средняя по стране фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2019 г., составила 42132 рубля (в 2018 г. - 41358 рублей).

Для улучшения жилищных условий и поддержки строительной отрасли реализуется госпрограмма «Жилье и городская среда» (бюджет до 2024 года 1066,2 млрд руб.).

Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента и Латинской Америки.

Наиболее значимые проекты Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растёт промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растёт оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные



золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от

государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

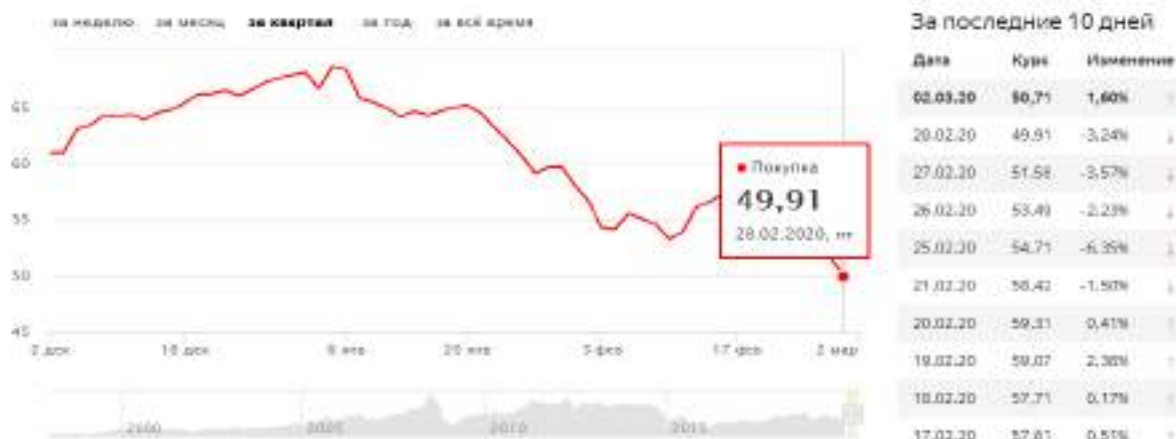
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствует этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизились европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелеты. «Вирус паники» толкает нефть вниз:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Но

пока текущий уровень мировых цен на нефть для российского бюджета является приемлемым (при принятии бюджета был заложен базовый уровень в 42,4 долл./барр).

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTOM_UTS, MOEX)



Перспективы рынка недвижимости

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня рынок жилой и нежилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай,

Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса и сохранения накоплений.

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/analytics/bnksyst/>, http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27385/razv_bs_20_01.pdf,
3. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
4. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

Рыночная трансформация экономики России обусловила направленность земельной реформы на развитие земельного рынка, участие земельных участков - в свободном гражданском обороте.

Только в 2001 г. после продолжительных дискуссий Государственной Думой был принят новый вариант Земельного кодекса, соответствующего новым конституционным положениям.

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

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

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

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

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

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

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

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

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

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

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

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

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.³

9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁴

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

³ https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii

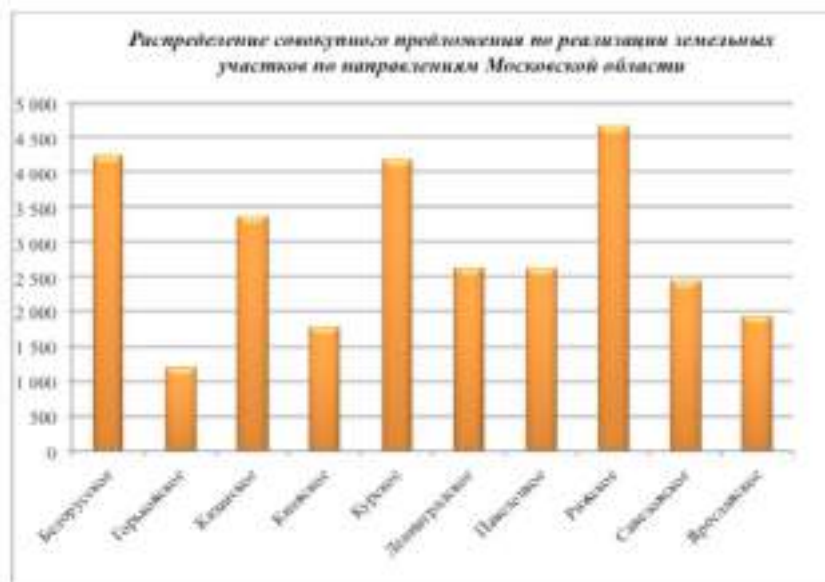
⁴ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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



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

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



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

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

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/З			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	681 294	116 484	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 401 661	643 302	118 634
2	Горьковское	523 795	114 325	75 817	384 181	383 324	41 942	618 761	249 203	109 831
3	Катанское	489 694	139 084	48 135	495 447	118 840	33 818	505 898	143 638	108 898
4	Киевское	619 082	327 237	67 211	581 112	314 813	114 982	618 263	315 825	183 392
5	Курское	488 198	477 180	64 242	664 820	168 530	32 474	718 877	238 932	83 480
6	Домодеховское	678 185	137 117	34 523	828 811	348 817	73 193	662 383	218 862	138 848
7	Вязновское	385 447	147 285	64 374	333 881	118 879	47 818	413 736	168 814	67 584
8	Рижское	712 842	423 889	99 962	1 052 333	441 648	82 988	816 316	328 138	67 127
9	Самозванское	445 281	168 627	48 982	808 288	288 772	68 761	338 898	168 188	88 820
10	Ярцевское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	78 834	642 288	198 838	38 848

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Белгородское	ижд.	118 750	21 855	1 590	258 333	79 800	34 285	13 500	1 647	32 287
		ком.	4 085 800	800 000	318 800	7 189 277	3 908 600	2 631 378	4 393 000	2 509 800	280 000
2	Гарьинское	ижд.	188 800	3 878	3 080	380 000	47 417	22 222	25 270	52 612	55 653
		ком.	2 188 000	400 000	308 800	3 688 800	811 111	278 000	2 906 977	829 888	225 000
3	Кашинское	ижд.	82 508	2 208	1 787	79 147	18 800	8 884	151 378	10 881	38 495
		ком.	882 355	550 000	158 302	1 431 718	538 822	192 231	2 180 000	588 800	350 000
4	Клинское	ижд.	233 338	2 608	3 333	327 273	108 000	28 738	388 000	48 308	140 000
		ком.	1 068 887	836 384	233 333	2 488 702	1 001 000	783 333	1 784 812	788 800	288 888
5	Курское	ижд.	133 333	18 488	8 272	183 333	7 917	7 008	12 888	18 734	3 400
		ком.	1 337 271	750 000	188 800	2 689 100	738 000	77 093	1 831 832	788 333	384 908
6	Ломоносовское	ижд.	131 840	32 414	1 875	18 000	25 800	13 800	25 463	11 000	4 887
		ком.	1 388 871	642 714	167 847	4 688 800	582 333	313 043	1 380 000	1 088 800	337 143
7	Павлово	ижд.	74 333	8 008	4 431	118 738	9 508	8 798	118 000	31 121	8 100
		ком.	875 800	530 000	438 800	830 000	738 000	138 000	1 387 321	1 188 333	380 000
8	Росинское	ижд.	182 800	31 855	2 682	377 778	5 088	7 008	160 217	81 803	17 678
		ком.	3 217 300	2 250 000	238 800	17 898 920	3 877 668	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Славянское	ижд.	121 420	1 538	1 188	344 288	28 333	28 800	388 000	81 798	25 928
		ком.	973 831	1 438 871	198 800	3 335 533	1 404 600	223 222	1 849 378	684 881	290 000
10	Воскресенское	ижд.	37 508	6 667	1 935	48 000	15 800	2 438	82 357	82 500	38 680
		ком.	3 038 331	1 380 000	1 088 800	2 438 348	838 734	418 687	2 983 688	988 200	98 880

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

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

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

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

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

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



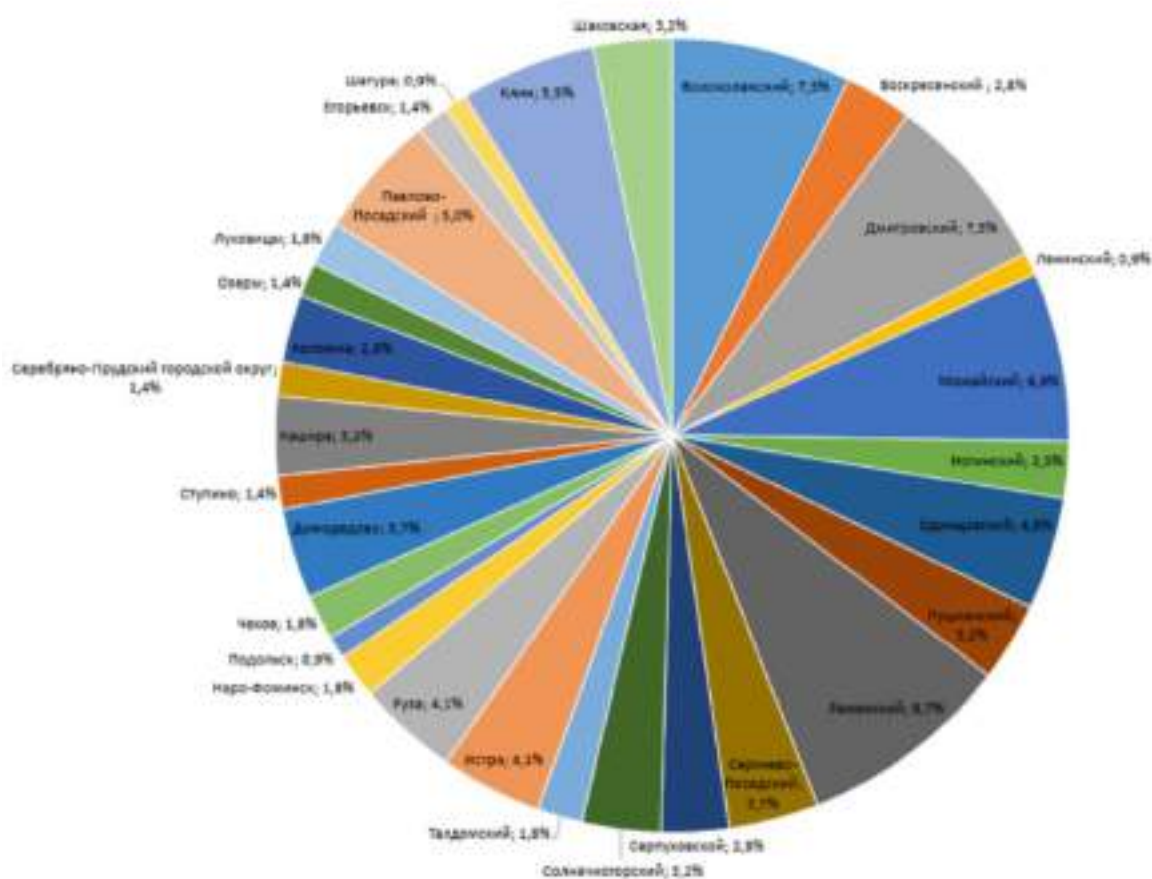
- свыше 90 км от МКАД.

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

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

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

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



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

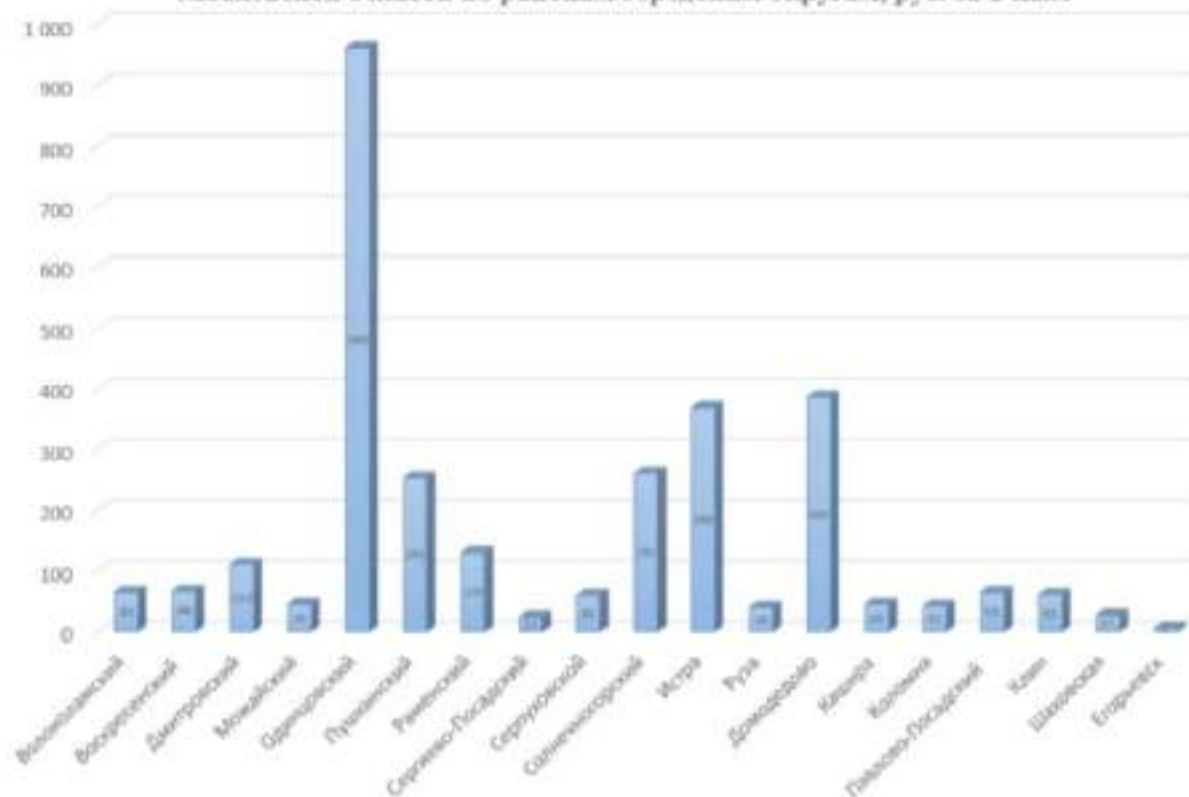


№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский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

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



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



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

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.⁵

⁵<https://atlant-mos.com/images/analic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

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

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

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости.

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного производства

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за 1 га, руб.
1	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/	916 653-48-55	Московская область, Раменский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/	915 027-10-55	Московская область, Раменский 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, Раменский район, д. Слободино	51	Новорязанское	11,31	4 000
4	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90	Московская область, Раменский район, д. Петровское	38	Новорязанское	5,00	6 000
5	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	(495) 788-80-90	Московская область, Раменский район, д. Васильево	35	Новорязанское	19,00	6 000
6	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	(495) 788-80-90	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	58	Новорязанское	47,31	4 000
7	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikheev_o/	8 (495) 772-76-58	Михеево, Раменский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 гектар, руб.	1 720
Максимальное значение стоимости 1 гектар, руб.	9 388

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг

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

Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»⁶.

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

Ассоциация
СтатРиелТ
недвижимость профессионалы

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

Матрица для рынка аренды земельных участков и массивов

2020-2021

№	Описание вида недвижимости	Средний срок экспозиции	Средний срок продажи	Средняя стоимость за кв.м.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки в населенных пунктах (для размещения и строительства зданий и сооружений (зданий, строений))	2	4	4	4	4	4
2	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов недвижимости, в том числе земель сельско-хозяйственного назначения для размещения объектов недвижимости	4	13	4	8	8	10
3	Земельные участки в населенных пунктах, в том числе для размещения объектов недвижимости, в том числе земель сельско-хозяйственного назначения и земель населенных пунктов, предназначенных для размещения объектов недвижимости	4	17	4	7	8	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения в населенных пунктах, в том числе для размещения объектов недвижимости, в том числе для размещения объектов недвижимости	4	22	13	8	13	16

Примечания:

- Сроки продажи определяются сроком нахождения объекта в открытом экспозиции при выборе по критерию «цена/объем» в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки экспозиции определяются сроком нахождения объекта в открытом экспозиции при выборе по критерию «цена/объем» в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки экспозиции определяются сроком нахождения объекта в открытом экспозиции при выборе по критерию «цена/объем» в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки экспозиции определяются сроком нахождения объекта в открытом экспозиции при выборе по критерию «цена/объем» в различных регионах Российской Федерации.

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

Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

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

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади

Таблица 3.5

Земельные участки под пашню		аналог				
Площадь, га	объект оценки	<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
		<10	1.00	1.07	1.21	1.49
10-30	0.93	1.00	1.13	1.39	1.48	
30-100	0.83	0.88	1.00	1.24	1.31	
100-1000	0.67	0.72	0.81	1.00	1.06	
≥1000	0.63	0.68	0.76	0.94	1.00	



Конфигурация участка

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

Таблица 9.6-4 Диапазон корректировок на конфигурацию участка

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

Транспортная доступность.

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

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 720
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	9 388

Источник: расчет Оценщика

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

вариантов использования земельного участка.

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котироваемым 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 котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

средств;

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁷.

- 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 истечения⁸.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

⁷ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁸ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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

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

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

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

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

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

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

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

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

По своему хозяйственному назначению – производству главного вида продукции – севообороты

подразделяются на: полевые, кормовые и специальные.

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

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

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

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

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

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.⁹

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

⁹ <http://eclib.net/30/22.html>

Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках¹⁰

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации¹¹

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

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

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

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

¹⁰ Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушкинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

¹¹ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

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

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

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скормливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.¹²

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%.¹³

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

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет¹⁴:

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

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

Определение цены реализации товарной продукции

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

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

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

¹² "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

¹³ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

¹⁴ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)



Таблица 11.4-5 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 23.01.2020

Период действия		Цена, руб/тонна	
Организация	Баз. цены	НДС	
Предельный производитель			
31 января 2020 г.			
Российская Федерация			
Дальневосточный ФО			
Поволжский ФО			
Северо-Западный ФО			
Северо-Кавказский ФО			
Сибирский ФО			
Уральский ФО			
Центральный ФО			
Белгородская область			
Брянская область			
Владимирская область			
Воронежская область			
Ивановская область			
Калужская область			
Кировская область			
Костромская область			
Курганская область			
Липецкая область			
Магнитогорская область			
Московская область			
Псковская область			
Рязанская область			
Самарская область			
Саратовская область			
Тамбовская область			
Тверская область			
Тульская область			
Ярославская область			
Итого			

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

Таблица 11.4-6 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 09.01.2020

Период действия		Цена, руб/тонна	
Организация	Баз. цены	НДС	
Предельный производитель			
31 января 2020 г.			
Российская Федерация			
Дальневосточный ФО			
Поволжский ФО			
Северо-Западный ФО			
Северо-Кавказский ФО			
Сибирский ФО			
Уральский ФО			
Центральный ФО			
Белгородская область			
Брянская область			
Владимирская область			
Воронежская область			
Ивановская область			
Калужская область			
Костромская область			
Курганская область			
Липецкая область			
Магнитогорская область			
Московская область			
Орловская область			
г. Москва			
Рязанская область			
Саратовская область			
Тамбовская область			
Тверская область			
Тульская область			
Ярославская область			
Южный ФО			
Итого			

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

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

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

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

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

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

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

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

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	150 484	35,0	111 470
2	Пшеница фуражная	19 436	35,0	14 397
3	Молоко 3,4% жирности	71 408	35,0	52 895

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

Таблица 11.4-9 Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	150 484	111 470	39 014	25%	9 754
2	Ячмень	19 436	14 397	5 039	25%	1 260

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
3	Многолетние травы	71 408	52 895	18 513	50%	9 257
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						20 271

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 7,03% (по данным Министерства финансов)¹⁵.

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

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

¹⁵ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/



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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

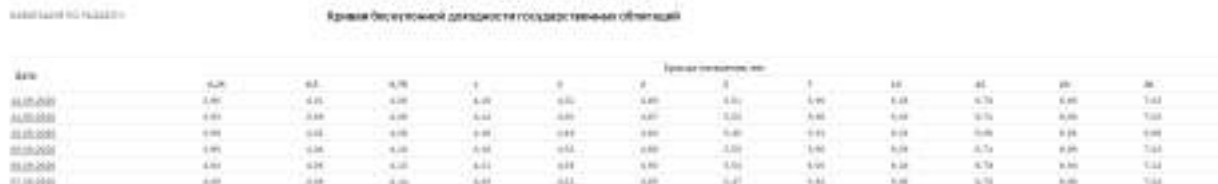
Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»¹⁶.

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

№	Типы объектов недвижимости	Канал продаж	Период продаж	Среднее решение по РФ, мес	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельный участок в границах земельного участка, предназначенного для размещения объектов складского назначения	1	8	8	8	8	8
2	Земельный участок в границах земельного участка, предназначенного для размещения объектов складского назначения	4	13	8	8	8	10
3	Земельный участок в границах земельного участка, предназначенного для размещения объектов складского назначения	4	17	8	7	8	11
4	Земельный участок в границах земельного участка, предназначенного для размещения объектов складского назначения	7	18	13	8	13	16

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

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)



Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 7,03\% * 24 / 12 = 14,06\% .$$

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,

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

учитываются прочие риски, специфические для данного вида имущества. Расчет величины надбавки за прочие специфические риски представлен ниже.

Таблица 11.4-10 Расчет надбавки за прочие специфические риски

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

Таблица 11.4-11 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	7,03%
Надбавка за низкую ликвидность	14,06%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	23,59%

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	20 271
Коэффициент капитализации	23,59%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	85 930,48
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	859,30

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-13 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:29:0030214:39	1 072,19	859,30	921 333	921 000



12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

921 000 (Девятьсот двадцать одна тысяча) рублей, не облагается НДС¹⁷

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0030214:39	1 072,19	859,30	921 333	921 000

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.

¹⁷ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 50076404613 | ИНН 5001337923
119 197078, г. Москва, в/л 308 | Email: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru
Тел.: (495) 660-14-53, (499) 241-51-53 | Факс: (495) 261-47-18



Ассоциация независимых аудиторов России
Полный член Ассоциации независимых аудиторов России



Член Ассоциации независимых благотворительных фондов России

4. Пашков, 31.07.2020 - 05.08.2020, оказание юридических услуг ООО «Своя Земля-Рент» от 02.10.2019г., - 2000000 руб.
Информация и материалы переданы в личную архивную копию: С момента вхождения в реестр члена РОО от 08.09.2020 в связи с прекращением деятельности организации по осуществлению и ведению деятельности в соответствии с уставом. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания штрафов по законодательству РФ, а также информация о штрафах, действиях (бездействиях) в отношении результатов проверки фактически осуществленных сделок, стандартов и правил оказания услуг, установленных стандартом проверки оформлений документов.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.
Дата составления отчета 08 сентября 2020 г.



Руководитель Общественного реестра
В. В. Зорин
В.В. Зорин

Выявлены
в реестре саморегулируемой организации оценщиков

Настоящим выявлены в реестре саморегулируемой организации оценщиков недостоверные данные по следующим:

Дашинская Александра Владимировна
ИНН 50/01337923
о том, что Дашинская Александра Владимировна

является членом РОО и включена в реестр с 20.09.2008 г. за регистрационный номером 046618

Дефектная информация была осуществлена оценщиком деятельности ЗПИФ. Правильная информация оценщиком предоставлена как при декларировании сведений ЗПИФ.

Классификационный код ЗПИФ:
1. 2601002-1 от 07.01.2018, Своя Земля-Рентный фонд №02.07.2021;
2. 2601068-2 от 10.01.2018, Своя Земля-Рентный фонд №03.07.2021

Иные непроверенные непроверенные данные сведения, отраженные в реестре члена саморегулируемой организации оценщиков:

Учредитель РОО: Московское региональное отделение
Членство в РОО: с 01.12.2018 по 08.01.2020.
Земельный участок (земельный участок с объектами недвижимости): Земельный участок «Берега устья» (ИНН 71/0375-04)

Страна (область) оказания оценочных услуг: Ц.А.
Объем услуг: 12 лет

Исполнитель в отношении объектов недвижимости:
1. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №02.07.2021 от 02.07.2021
2. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №03.07.2021 от 02.07.2021

3. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №04.07.2021 от 02.07.2021
4. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №05.07.2021 от 02.07.2021

5. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №06.07.2021 от 02.07.2021
6. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №07.07.2021 от 02.07.2021

7. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №08.07.2021 от 02.07.2021
8. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №09.07.2021 от 02.07.2021
9. Объекты недвижимости: «Своя Земля-Рентный фонд» №10.07.2021 от 02.07.2021

Исполнитель в отношении объектов недвижимости: РОО «Своя Земля-Рентный фонд»
1. Пашков, 31.07.2019 - 05.08.2020, оказание юридических услуг ООО «Своя Земля-Рент»
2. Пашков, 04.08.2019 - 05.08.2020, оказание юридических услуг ООО «Своя Земля-Рент»
3. Пашков, 03.07.2017 - 27.07.2017, оказание юридических услуг РОО «Своя Земля-Рент»
28.10.2016, репутация РОО «Своя Земля-Рент»

Исполнитель в отношении объектов недвижимости: РОО «Своя Земля-Рентный фонд»





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК

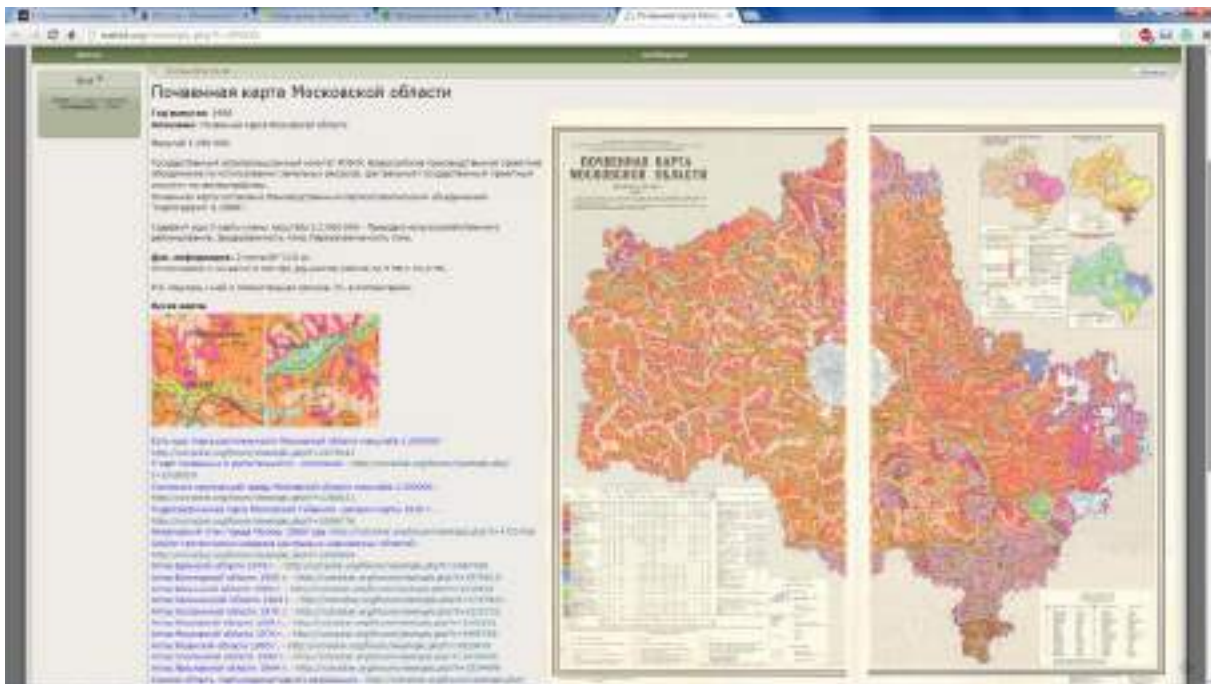


Аграрная подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АТ	МК	Площ. с. н. т. в тыс.га	Минерализация (гумус в 100 г. ц/га)	Стоимость земли, руб./га	БК
1	1	602,0	1666-1676	1,1	7,0	193	8,90	-	295	98
2	1,2	265,2	2000-2100	1,1	7,2	195	8,90	-	235	93
3	2,3	123,3	2125-2175	1,66-1,88	7,3	198	8,90	-	235	96

Аграрная подзона	Зем.-оцен. район	Структура посевов, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пш.-допосевы	Сидеральные культуры	Подсолнечник	Соя	Техст. культуры
1	1	90,0	3,7	35,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	36,2	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	-	2,3	-	-	-

Аграрная подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты плодородия						
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Клубника на 3000	Пш.-допосевы	Сидеральные культуры	Подсолнечник
1	1	1,21	1,06	1,69	-	1,03	-	-
2	1,2	7,15	1,94	1,68	-	-	-	-
3	2,3	7,54	1,86	1,62	-	-	9,97	-

Аграрная подзона	Зем.-оцен. район	Структура земель, %				
		Однов. посевы	Витые	Ротационные	Розы	Клубника на 3000
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-



Итого		Вексельность										Итого ценник	
№	Вексельность	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
15.09.2020	0,98	4,01	4,10	4,18	4,22	4,29	5,51	5,20	5,10	5,10	5,20	5,20	5,20



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-0017 от «22» июля 2017 г. переданы в аренду поддокам с/х назначения земельные участки (далее – «Участки»)

№ (Внесены в кадастр) земельных участков, расположенных в Рязанской, Владимирской, Орловской, Тульской и Калининской районах Московской области:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	участок находится площадью в 1145 м ² и расположен на территории от оратора д. Пискарово, расположенного на территории участка, адрес оратора: Московская область, Рязанский район, сельское поселение Кузнецкое.	50:23:003071:0613	10 781,68
2	Земельный участок для размещения объектов производств, категория земель: земля населенных пунктов	Участок находится площадью в 50 м ² и расположен на территории от оратора д.Курово, расположенного на территории участка, адрес оратора: Московская область, Рязанский район, Куровской с/п.	50:23:003074:0017	368,117
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Месторасположение: установленное оратором, расположенного на территории участка. Оратор д. Пискарово. Участок находится площадью в 1070 метров от оратора по направлению на ул. Петровский адрес оратора: участок № 51 в АООТ "Сайфотекс".	50:23:003074:1013	138,575
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производств	Месторасположение: установленное оратором, расположенного на территории участка. Оратор д. Ушаковское, земельный участок расположен в северной части кадастрового участка	50:23:003074:03	480,000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, р.и Орловский район, Софьинское сельское поселение, земельный д.Александровское	50:24:003044:03497	126,678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения и усадеб	Московская область, Орловский район, земельный пос. Прогрессовый	50:24:003044:03495	221,981
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орловский район, земельный д. Александровское	50:24:003044:03491	73,122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орловский район, земельный д. Александровское	50:24:003044:03492	338,420



№ д/з	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный	участок, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино		
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, ориентир в 60м. по направлению из юго-запада д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0081	699,439
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.пос. Федоскино	50:29:0050402:2481	6,094,289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок выделен площадью в 1700 метров по направлению из центра поселка ст.Федоскино д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р/п. Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:56	837,237
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 280 м. по направлению из юго-запада ст.Федоскино в Петрушино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:84	247,971
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, ориентир в 20м. по направлению из юго-запада ст.Питомки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:0007	290,414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 478 м. по направлению из юго-запада ст.Федоскино в Гостиловы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:0031	94,442
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:0041	191,108
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0042	387,947

Сторона 2 из 2

№ д/з	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1700м. по направлению из юго-запада ст.Федоскино в Петрушино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:01	932,208
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1075м. по направлению из юго-запада ст.Федоскино в Гостиловы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:02	388,232
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1770м. по направлению из юго-запада ст.Федоскино в Гостиловы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:03	192,305
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 890 м. по направлению из юго-запада ст.Федоскино в Гостиловы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федоскино	50:29:0060211:04	171,343
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 714 994 кв.м., адрес (по кадастровому объекту) Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Зарушино	50:24:8020301:048	714,994
Итого:				22 768 928,44

<p>Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым обществом с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор:  (Е.А. Жаринов)</p>	<p>Арендатор: Акционерное общество «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ»</p> <p>Генеральный директор:  (А.С. Иванов)</p>
---	---



ООО «ТДУ»
107013, Москва, ул. Давыдовская, д. 12, стр. 1
ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000

1. Компания «ТДУ» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях». Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях». Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях».

2. Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях».

№	Инициатор	Инициатор	Инициатор
1	ООО «ТДУ»	ООО «ТДУ»	ООО «ТДУ»
2	ООО «ИПРАВЕД»	ООО «ИПРАВЕД»	ООО «ИПРАВЕД»

3. Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях».

4. Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях».

№	Инициатор	Инициатор	Инициатор
1	ООО «ТДУ»	ООО «ТДУ»	ООО «ТДУ»
2	ООО «ИПРАВЕД»	ООО «ИПРАВЕД»	ООО «ИПРАВЕД»

ООО «ТДУ»
107013, Москва, ул. Давыдовская, д. 12, стр. 1
ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000

1. Компания «ТДУ» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях». Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях».

2. Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях».

№	Инициатор	Инициатор	Инициатор
1	ООО «ТДУ»	ООО «ТДУ»	ООО «ТДУ»
2	ООО «ИПРАВЕД»	ООО «ИПРАВЕД»	ООО «ИПРАВЕД»

3. Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях».

4. Компания «ИПРАВЕД» является участником в совместном предприятии «ИПРАВЕД» (ИНН 50/010/0010, ОГРН 5025000000000), созданном в соответствии с Законом РФ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О совместных предприятиях».

№	Инициатор	Инициатор	Инициатор
1	ООО «ТДУ»	ООО «ТДУ»	ООО «ТДУ»
2	ООО «ИПРАВЕД»	ООО «ИПРАВЕД»	ООО «ИПРАВЕД»



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

№	Кадастровый (или условный) номер	Цели	Адрес	Площадь
1.	50:05:009010:12	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, земельная часть кадастрового квартала 50:05:009010	150,987
2.	50:05:009011:4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, земельная часть кадастрового квартала 50:05:009011	47829
3.	50:05:009020:2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, в районе д.В.Иваново, земельная часть кадастрового квартала 50:05:009020	90004
4.	50:05:009021:4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, земельная часть кадастрового квартала 50:05:009021	118912
5.	50:05:009022:4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, в районе д.Иваново, земельная часть кадастрового квартала 50:05:009022	207128
6.	50:05:009030:48	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шелеховское, в районе д.Тарбасово, земельная часть кадастрового квартала 50:05:009030	795308
7.	50:05:009030:48	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шелеховское, в р-не д.Покосы, земельная часть кадастрового квартала 50:05:009030	795308
8.	50:05:009030:14	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шелеховское, в районе с.Колыбашино, земельная часть кадастрового	252034

№	Квартальный (или иной) период	ИФН	Адрес	Площадь
4	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, 001-001/001 часть кадастрового квартала 50:05:0080301	201412
5	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов» 50:05:0080301	85245

Арендодатель		Арендатор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «УПРАВЛЕНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»		Общество с ограниченной ответственностью «РусМилком»	
Генеральный директор  А.С. Федоров		Генеральный директор  Д.М. Галков	

Страница 4 из 6

«Долгоруко Анастасия Александровна»
«Долгоруко Анастасия Александровна»
«Долгоруко Анастасия Александровна»

«17.09.2020»

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «УПРАВЛЕНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» (ИНН 7703077210, КПП 7703077210, адрес: г.Москва, ул.Солдатская, д.10, стр.10) и Общество с ограниченной ответственностью «РусМилком» (ИНН 50/05/0080301, КПП 50/05/0080301, адрес: Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения») заключили договор аренды земельного участка, кадастровый номер 50:05:0080301, площадью 2014 кв.м. и земельного участка, кадастровый номер 50:05:0080301, площадью 85245 кв.м. с целью размещения объектов складского назначения.

Общество с ограниченной ответственностью «РусМилком» (ИНН 50/05/0080301, КПП 50/05/0080301, адрес: Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства») заключил договор аренды земельного участка, кадастровый номер 50:05:0080301, площадью 85245 кв.м. с целью размещения объектов складского назначения.

1. На основании Договора аренды земельного участка № СФР/РФ/СД/28 от «17.09.2020» г. Арбитражный спор, в Арбитражном суде Московской области (далее - «Суд») рассмотрен.

№	Квартальный (или иной) период	ИФН	Адрес	Площадь
1	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	201412
2	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	418250
3	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	80304
4	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	118823
5	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	207336
6	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	203366
7	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	223256
8	01.01.2020-31.12.2020	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/п. Шолоховское, в районе д.Соловьи, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	253044

14. В случае, если в результате проверки выявлены существенные нарушения законодательства Российской Федерации, не позволяющие в полной мере реализовать права и обязанности участников сделки, Агентство вправе потребовать от Участника исполнения обязательств по сделке, связанных с обеспечением возврата денежных средств, внесенных им по сделке.

15. В случае досрочного прекращения исполнения обязательств Участником в соответствии с условиями настоящего Договора, Агентство вправе потребовать от Участника возмещения расходов, понесенных им в процессе исполнения обязательств по сделке, связанных с обеспечением возврата денежных средств, внесенных им по сделке.

16. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

17. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

18. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

19. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

20. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

10. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

11. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

12. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

13. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

14. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

15. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

16. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

17. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

18. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

19. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

20. Любое изменение условий настоящего Договора должно быть согласовано в письменной форме с Агентством. Любое изменение условий настоящего Договора, не согласованное в письменной форме с Агентством, является недействительным.

12. Реквизиты и данные Сторон

Арендатор:	Общество с ограниченной ответственностью «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» (ИНН 50/0700000000, ОГРН 1045000000000)
Арендодатель:	Общество с ограниченной ответственностью «МАРАУСЪ» (ИНН 50/0700000000, ОГРН 1045000000000)

13. Реквизиты и данные Сторон

Общество с ограниченной ответственностью «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» (ИНН 50/0700000000, ОГРН 1045000000000)	Общество с ограниченной ответственностью «МАРАУСЪ» (ИНН 50/0700000000, ОГРН 1045000000000)
Место нахождения: 105082, город Москва, район Фрунзенский, в/п, д. 23, стр. 2	Место нахождения: 141366, район Мытищинский, в/п, д. 1, стр. 1/1
ИНН: 50/0700000000	ИНН: 50/0700000000
ОГРН: 1045000000000	ОГРН: 1045000000000
К/СЧЕТ: 40702838938000000000	К/СЧЕТ: 40702838938000000000
БИД: 50070000000000000000	БИД: 50070000000000000000
ИНН/ОГРН: 50/0700000000/1045000000000	ИНН/ОГРН: 50/0700000000/1045000000000
ИНН/ОГРН: 50/0700000000/1045000000000	ИНН/ОГРН: 50/0700000000/1045000000000

14. Подписи и печати Сторон

15. Подписи и печати Сторон

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-МАР-ДА/17 от «17» июня 2017 г., передан в аренду полевой земельный участок (далее – «Участок»):

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

Категория земель (код земельного участка)	№№		Адрес	Площадь
	а	б		
земельный участок	50:07/003/2017/001/001	50:07/003/2017/001/001	Московская область, Сергиево-Посадский район, в/п, д. 1, стр. 1	1 201,211
земельный участок	50:07/003/2017/001/002	50:07/003/2017/001/002	Московская область, Сергиево-Посадский район, в/п, д. 1, стр. 1	31,141
земельный участок	50:07/003/2017/001/003	50:07/003/2017/001/003	Московская область, Сергиево-Посадский район, в/п, д. 1, стр. 1	31,099
земельный участок	50:07/003/2017/001/004	50:07/003/2017/001/004	Московская область, Сергиево-Посадский район, в/п, д. 1, стр. 1	141,321
земельный участок	50:07/003/2017/001/005	50:07/003/2017/001/005	Московская область, Сергиево-Посадский район, в/п, д. 1, стр. 1	11,111
земельный участок	50:07/003/2017/001/006	50:07/003/2017/001/006	Московская область, Сергиево-Посадский район, в/п, д. 1, стр. 1	1 700,421
земельный участок	50:07/003/2017/001/007	50:07/003/2017/001/007	Московская область, Сергиево-Посадский район, в/п, д. 1, стр. 1	301,011



Кадастровый номер земельного участка	№п/п	Адрес	Площадь
1	2	3	4
50:05:0080112-6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080112-6	384,120
50:05:0080116-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080116-0	41,760
50:05:0080118-8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080118-8	211,694
50:05:0080121-3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080121-3	111,711
50:05:0080114-8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080114-8	1 431,340
50:05:0080115-9	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080115-9	140,011
50:05:0080117-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080117-0	171,120
50:05:0080111-1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080111-1	49,800
50:05:0080113-2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080113-2	384,120
50:05:008000112-1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:008000112-1	1 641,810

Страница 8 из 8

Архитектор	Архитектор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У.», закрытое паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентабель»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРИНЭ»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Лутсканов	 О.В. Головинская



Страница 9 из 9



С. Имеются ли другие отходы истощающего характера (объекты с ограниченной ликвидностью) УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ (УПРАВЛЯЮЩЕЕ ЛИЦО) ДОЛЖИТЕЛЬНО УПРАВЛЯТЬ, обеспечить такое, чтобы содержание порождающих отходов было не требуется для целей обработки порождающих отходов (включая промышленные отходы в том, не промышленный характер) для целей обеспечения охраны окружающей среды.

10.7. Бюджетный кодекс Субъекта Российской Федерации (при наличии);
10.8. Акт о государственной поддержке инновационной деятельности (при наличии);
10.9. Настоящее Соглашение является частью пакета документов Договора.

11. **Разрешение споров**
11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и условий к нему будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.
11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не разрешенные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

12. **Заключительные положения**
12.1. Все изменения, дополнения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются неотъемлемой частью.
12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если в них не указана конкретная форма и не указаны сроки и условия их вступления в силу.

12.3. Арбитраж на основе настоящего Соглашения и обязательств по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Арбитража.
12.4. Арбитраж не вправе отменять условия права закон.
12.5. Арбитраж не вправе возложить бремя уплаты налогов и взносов в пользу третьих лиц (за исключением случаев, когда закон возлагает такую обязанность на контрагента).

12.6. Арбитраж вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьей лицу (лицам) без согласия Арбитража.
12.7. Настоящий Договор регулируется и подпадает под юрисдикцию и компетенцию арбитража Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Один) экземпляру для каждой из Сторон в 1 (Один) экземпляре.
К Договору прилагаются:
* Акт о приеме-передаче имущества.

Арбитраж	Арбитраж	Арбитраж
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» «УПРАВЛЯЮЩЕЕ ЛИЦО» ДОЛЖИТЕЛЬНО УПРАВЛЯТЬ, обеспечить такое, чтобы содержание порождающих отходов (включая промышленные отходы в том, не промышленный характер) для целей обеспечения охраны окружающей среды.	Место нахождения: 185000, город Москва, улица Брестская д.10, стр.2, стр.1-2 ОГРН 1147709006383, ИНН 7703077334, КПП 770301001 р/с: 40701810806610000048 и СЧО РСФСР/АН ИНН 7703077334, ОГРН 1147709006383	Место нахождения: 185000, город Москва, улица Брестская д.10, стр.2, стр.1-2 ОГРН 1147709006383, ИНН 7703077334, КПП 770301001 р/с: 40701810806610000048 и СЧО РСФСР/АН ИНН 7703077334, ОГРН 1147709006383
Генеральный директор	Генеральный директор	Генеральный директор

Соглашение об отчуждении доли в ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»
от 17.09.2020 г.
000/20

Арбитраж
Ирина Викторовна Гусева
Генеральный директор

Арбитраж
ООО «УК «ТДУ»
Генеральный директор
Ирина Викторовна Гусева

Договор № С/БВ-06/17
срочно заключенный учреждение

Итого: 10 точек

«17» июня 2017 года

Обращаясь к управлению государственного «ПРАВОСЛАВНОЕ ОБЩЕСТВО» «СТРАНИЦАМЕТРИИ» ДЮНЭТТИ-НАЛОГОВА ПИРАМИДА» и др. Меры по оптимизации работы фонда с тем же целью в течение 2019 года. СЗН (ИДН) 137749060493, ИНН 7703177525, ОГРН 7703170101, адрес регистрации: г. Москва, ул. Крестовский вал, д. 19, кв. 2, к/п, подполковник. В настоящее время договор на выполнение работ по ремонту, замене оборудования и монтажу электротехнических работ в Удмуртском государственном университете заключен с ООО «СВЯТАЯ ПАМЯТЬ» (ИНН 1907018081, ОГРН 1907018011) на сумму 20 млн 200 т. руб. в период с 1.09.2019 по 31.12.2019 гг. Исполнением работ по ремонту и монтажу оборудования в настоящее время занимается ООО «СВЯТАЯ ПАМЯТЬ» (ИНН 1907018081, ОГРН 1907018011), выполняющая работы по ремонту и монтажу оборудования в настоящее время занимается ООО «СВЯТАЯ ПАМЯТЬ» (ИНН 1907018081, ОГРН 1907018011), выполняющая работы по ремонту и монтажу оборудования в настоящее время занимается ООО «СВЯТАЯ ПАМЯТЬ» (ИНН 1907018081, ОГРН 1907018011).

1.1. Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек).

1.2. Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек).

1.3. Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек).

1.4. Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек).

1.5. Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек).

1.6. Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек).

1.7. Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек).

1.8. Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек). Архангельск находится на территории Архангельской области (с/п) в границах территории с/п (ИНН) 64 (Итого: 16 точек).

Страница 1 из 10



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-ВСОТ от «22» июля 2017 г. перечислен в аренду земельные участки (далее - «Участки»)

№ (Венковские четвѣр) земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Лукином и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения	участок площадью примерно в 1540 кв. м, расположенный на территории от переулка д. Покосово, расположенного на границе участка, адрес аренды: Московская область, Раменский район, сельское поселение Колосовское	50:20:003071:003	19 781,24
2	Земельный участок для размещения объектов складского назначения, категория земель: земли населенных пунктов	Участок площадью примерно в 50 кв. м, расположенный на территории от переулка д. Круто, расположенного на границе участка, адрес аренды: Московская область, Раменский район, Юрковский с/п.	50:20:003036:0015	294 137
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения. Для размещения объектов складского назначения	Магистральное учреждение отпочкованное предприятие, расположенное на территории участка. Адрес: д. Покосово. Участок площадью примерно в 3070 метров кв. Адрес: переулок от переулка д. Покосово № 57 к АСОТ "Сайфосское"	50:20:003076:1215	138 525
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Улановское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	50:20:003028:40	400 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения	Московская область, р-н Орехово-Лукинский, Соборное сельское поселение, дачный д.Александровка	50:20:006008:73437	134 838
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Лукинский район, Венковское с/п. Прокорский	50:20:003009:45	321 081
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Лукинский район, Венковское, Александров	50:20:006007:11	71 122
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Лукинский район, Венковское д. Александров	50:20:006009:9	209 420

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	проектирование	участка, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино		
72	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, проектируемая в 98м, по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0085	809,409
73	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0481	6,691,289
74	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Участок выделен для размещения в 179 метрах от проектируемой на территории от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:06	831,031
75	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, участок выделен для размещения в 20 м от проектируемой от проектируемой с Петровки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:08	247,913
76	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, проектируемая в 205 м, по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0037	246,414
77	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, участок выделен для размещения в 470 м, по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0035	90,842
78	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0941	781,026
79	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0942	887,948

Таблица 1 из 13

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, участок выделен для размещения в 150м, по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:01	792,798
81	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, участок выделен для размещения в 147м, по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:02	289,332
82	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, участок выделен для размещения в 179 м, по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:03	492,948
83	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Воскресенский район, участок выделен для размещения в 89 м, по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:04	273,241
84	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, площадью 124 404 кв.м., адрес (географическое описание): Рыбинский филиал, Московская область, р/п Коломенский, с/пос. Заручьево	50:38:003101:000	914,984
Итого:				32 788 436,64

<p>Архивистом: Общество с ограниченной ответственностью «УФРА-ИНВЕСТ КОМПАНИ» «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Заручьево Генеральный директор</p> <p> Е.А. Заручьево</p>	<p>Архивистом: Акционерное общество «Своя Земля-Рентный» Генеральный директор</p> <p> А.И. Герасимов</p>
--	---

«Домовар, № СР-ФОНТ агрономических земель» от 01.07.2017г.

с/п. № 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

с/п. № 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

Объект с кадастровым номером «СР-ФОНТ агрономических земель» от 01.07.2017 г. № 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости», расположенный по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Могилевский район, агрогородок «Своя земля-рентный», с/п. № 1425/02/001/17, кадастровый номер: 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

1. В связи с решением земельного участка в кадастровый номер 1425/02/001/17, С/п. № 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

1.1. земельный участок, который ранее состоял в составе земельного участка, кадастровый номер которого 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

№ п/п	Имя лица, которому принадлежит земельный участок	Адрес объекта	Кадастровый номер
1	Имя лица, которому принадлежит земельный участок	Минская область, р-н Могилевский, Могилевский район, агрогородок «Своя земля-рентный»	1425/02/001/17

1.2. земельный участок, который ранее состоял в составе земельного участка, кадастровый номер которого 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер
1	Земельный участок, который ранее состоял в составе земельного участка, кадастровый номер которого 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»	Минская область, Могилевский район, агрогородок «Своя земля-рентный»	1425/02/001/17

1.3. земельный участок, который ранее состоял в составе земельного участка, кадастровый номер которого 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

1.4. В связи с решением земельного участка в кадастровый номер 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

1.5. В связи с решением земельного участка в кадастровый номер 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

2. Адресная информация, указанная в п.1.5. Сведения, указанные в Адресной информации, являются адресной информацией

3. Адресная информация, указанная в п.1.5. Сведения, указанные в Адресной информации, являются адресной информацией

4. Адресная информация, указанная в п.1.5. Сведения, указанные в Адресной информации, являются адресной информацией

5. Адресная информация, указанная в п.1.5. Сведения, указанные в Адресной информации, являются адресной информацией

6. Адресная информация, указанная в п.1.5. Сведения, указанные в Адресной информации, являются адресной информацией

7. Адресная информация, указанная в п.1.5. Сведения, указанные в Адресной информации, являются адресной информацией

8. Адресная информация, указанная в п.1.5. Сведения, указанные в Адресной информации, являются адресной информацией

с/п. № 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»

<p>Общество с ограниченной ответственностью «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»</p> <p>с/п. № 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»</p>	<p>Адрес: Республика Беларусь, Минская область, Могилевский район, агрогородок «Своя земля-рентный», с/п. № 1425/02/001/17, выданный в соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.07.2011 г. № 33-З «О государственном кадастре недвижимости»</p>
--	---



<p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Минской области</p>	<p>С/п. № 1425/02/001/17</p>
<p>Исполнительный директор</p> <p>И.И.И.И.</p>	<p>И.И.И.И.</p>



6. Балтийский регион в силу наличия наиболее развитых отраслей экономики в Волгоградском федеральном округе, а также ввиду наличия прилегающих к Дону портов;

7. Наличие в области АЭ (ЗПИФ) квалифицированных специалистов, имеющих соответствующий опыт в управлении фондами в Европе и Азии для Российского фонда;

8. Присутствие в фонде квалифицированных инвесторов;

9. Адекватная оценка рисков;

10. Адекватная оценка ликвидности активов;

Итого: 10 баллов

Имя: _____

Фамилия: _____

Подпись: _____

М.П. ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Итого: _____

Итого: _____

10. Наличие в области АЭ (ЗПИФ) квалифицированных специалистов, имеющих соответствующий опыт в управлении фондами в Европе и Азии для Российского фонда;

6. Балтийский регион в силу наличия наиболее развитых отраслей экономики в Волгоградском федеральном округе, а также ввиду наличия прилегающих к Дону портов;

7. Наличие в области АЭ (ЗПИФ) квалифицированных специалистов, имеющих соответствующий опыт в управлении фондами в Европе и Азии для Российского фонда;

8. Присутствие в фонде квалифицированных инвесторов;

9. Адекватная оценка рисков;

10. Адекватная оценка ликвидности активов;

№	Имя	Фамилия	Подпись	М.П.
1	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов
2	Петров	Петров	Петров	Петров
3	Сидоров	Сидоров	Сидоров	Сидоров
4	Смирнов	Смирнов	Смирнов	Смирнов
5	Степанов	Степанов	Степанов	Степанов
6	Сухов	Сухов	Сухов	Сухов
7	Тихонов	Тихонов	Тихонов	Тихонов
8	Толкачев	Толкачев	Толкачев	Толкачев
9	Трофимов	Трофимов	Трофимов	Трофимов
10	Федотов	Федотов	Федотов	Федотов
11	Филиппов	Филиппов	Филиппов	Филиппов
12	Харин	Харин	Харин	Харин
13	Хохлов	Хохлов	Хохлов	Хохлов
14	Цыганков	Цыганков	Цыганков	Цыганков
15	Чайков	Чайков	Чайков	Чайков
16	Чернов	Чернов	Чернов	Чернов
17	Шарин	Шарин	Шарин	Шарин
18	Шенников	Шенников	Шенников	Шенников
19	Ширяев	Ширяев	Ширяев	Ширяев
20	Щеголов	Щеголов	Щеголов	Щеголов
21	Щербак	Щербак	Щербак	Щербак
22	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
23	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
24	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
25	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
26	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
27	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
28	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
29	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
30	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
31	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
32	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
33	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
34	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
35	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
36	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
37	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
38	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
39	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
40	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
41	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
42	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
43	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
44	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
45	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
46	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
47	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
48	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
49	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
50	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
51	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
52	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
53	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
54	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
55	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
56	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
57	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
58	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
59	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
60	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
61	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
62	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
63	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
64	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
65	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
66	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
67	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
68	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
69	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
70	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
71	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
72	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
73	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
74	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
75	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
76	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
77	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
78	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
79	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
80	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
81	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
82	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
83	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
84	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
85	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
86	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
87	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
88	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
89	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
90	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
91	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
92	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
93	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
94	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
95	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
96	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
97	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
98	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
99	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин
100	Щербинин	Щербинин	Щербинин	Щербинин

Итого: 10 баллов

Имя: _____

Фамилия: _____

Подпись: _____

М.П. ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Итого: _____

Итого: _____

Дополнительные соглашения № 11 к Договору № СФР/НС/17 аренды земельного участка от 03.07.2017 г. № 22, от 08.09.2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «СТАРОИТДЕСТРО»... 1. Рентная и аренда земельного участка № 11 в г. Дзержинск, Суровый проезд д. 10/12/14/16, кадастровый № 50:08:0020104/01, расположен в Целинном районе Московской области...

Table with 4 columns: №, Объект аренды, Адрес объекта, Категория земель, Площадь, Вид собственности. Rows include 'Земельный участок, нежилая постройка' and 'Объект аренды'.

1.3. земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения... 1.4. Москва, г.п.п., Дзержинск в соответствии с планом...

АКТ приема-передачи земельного участка... 17.09.2020 г.

Table with 4 columns: №, Категория земель, Вид собственности, Вид использования. Rows include 'Земельный участок, нежилая постройка' and 'Объект аренды'.

1. На основании Договора аренды земельного участка № 11 от 03.07.2017 г. в г. Дзержинск, Суровый проезд д. 10/12/14/16, кадастровый № 50:08:0020104/01, расположен в Целинном районе Московской области...



1. Составлен составлен в 1 (Один) экземпляре, экземпляры: 1 экземпляр - заказчику, 1 экземпляр - в архиве кадастрового центра, 1 экземпляр - в архиве Росреестра, 1 экземпляр - в архиве территориального органа.

4. Подпись: _____

5. Подпись: _____

6. Подпись: _____

7. Подпись: _____

8. Подпись: _____

9. Подпись: _____

1. Материал: _____

1. Материал: _____

1. Материал: _____

№	Объект	квартал	вид	площадь	цена
1	Объект: _____	квартал _____	вид _____	площадь _____	цена _____

1. Материал: _____

4. Подпись: _____

5. Подпись: _____

6. Подпись: _____

7. Подпись: _____

8. Подпись: _____

9. Подпись: _____

Дополнительное соглашение № 1
к договору № СР-437-ДА/19 аренды земельного участка от 23.08.2018 г.
г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИ» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил дополнительное соглашение № 1 к договору № СР-437-ДА/19 аренды земельного участка от 23.08.2018 г. г. Москва.

Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИ» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил дополнительное соглашение № 1 к договору № СР-437-ДА/19 аренды земельного участка от 23.08.2018 г. г. Москва.

Генеральный директор ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил дополнительное соглашение № 1 к договору № СР-437-ДА/19 аренды земельного участка от 23.08.2018 г. г. Москва.

1. Стороны пришли к соглашению изменить срок Договора (форма земельного участка) на 31 сентябрь 2022 года.
2. Стороны пришли к соглашению установить с сентября 2019 года ежемесячную арендную плату (за вычетом НДС) в размере 6 290,00 руб. (Шесть тысяч сто девяносто рублей 00 копеек), в том числе НДС - (20%) - 1 216,77 руб. (Один тысяча сто шестнадцать рублей 77 копеек).
3. Владельцы земельного участка, не являющиеся собственниками, обязаны возместить за свои свои обязательства.
4. Обязанности возместить в виду с момента его подписания Сторонами и в полном объеме возместить в аренду, оговоренных, государственные регистрационные расходы при регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.
5. Стороны пришли к соглашению в 3 (Три) экземплярах, заверенных, печатью и подписями арендодателя, арендатора для сдачи в Едином государственном реестре недвижимости.
6. Подпись и печать Стороны.

<p>Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИ» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил дополнительное соглашение № 1 к договору № СР-437-ДА/19 аренды земельного участка от 23.08.2018 г. г. Москва.</p> <p>Место нахождения: 191000, город Москва, улица Звенигородская, дом 1А, строение 2 ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000 г. Москва, ул. Звенигородская, дом 1А, строение 2 ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000</p> <p>Генеральный директор А.А. Сидорова</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИ» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил дополнительное соглашение № 1 к договору № СР-437-ДА/19 аренды земельного участка от 23.08.2018 г. г. Москва.</p> <p>Место нахождения: 191000, город Москва, улица Звенигородская, дом 1А, строение 2 ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000 г. Москва, ул. Звенигородская, дом 1А, строение 2 ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000</p> <p>Генеральный директор А.А. Сидорова</p>
---	---

Акт
о приеме-передаче земельного участка
г. Москва, ул. Звенигородская, дом 1А, строение 2
г. Москва, ул. Звенигородская, дом 1А, строение 2

Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИ» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил акт о приеме-передаче земельного участка от 17.09.2020 г. г. Москва.

Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИ» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил акт о приеме-передаче земельного участка от 17.09.2020 г. г. Москва.

Генеральный директор ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил акт о приеме-передаче земельного участка от 17.09.2020 г. г. Москва.

1. На основании Дополнительного соглашения № 1 от 23.08.2018 г. в аренду в Договоре № СР-437-ДА/19 аренды земельного участка от 23.08.2018 г. арендатор принял в аренду земельный участок площадью 2000 кв. м.
2. Стороны заключили настоящий акт о том, что арендатор принял в аренду земельный участок площадью 2000 кв. м.
3. Акт составлен в 3 (Три) экземплярах, заверенных, печатью и подписями арендодателя, арендатора для сдачи в Едином государственном реестре недвижимости.
4. Подпись и печать Стороны.

<p>Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИ» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил акт о приеме-передаче земельного участка от 17.09.2020 г. г. Москва.</p> <p>Место нахождения: 191000, город Москва, улица Звенигородская, дом 1А, строение 2 ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000 г. Москва, ул. Звенигородская, дом 1А, строение 2 ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000</p> <p>Генеральный директор А.А. Сидорова</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИ» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000) в лице Генерального директора, действующего по доверенности № 11 от 23.08.2018 г., заключил акт о приеме-передаче земельного участка от 17.09.2020 г. г. Москва.</p> <p>Место нахождения: 191000, город Москва, улица Звенигородская, дом 1А, строение 2 ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000 г. Москва, ул. Звенигородская, дом 1А, строение 2 ИНН 50/0010000000, ОГРН 5005000000000</p> <p>Генеральный директор А.А. Сидорова</p>
--	--

4. В связи с прекращением в соответствии с 01.01.2014 года Методом сложившейся кредитной задолженности (1,503,15) (Дебетовый, так как сумма полей (исходя из) рубля 02, копейки, в том числе (ДК: ДК04) - 2 (00)20 (Дебетовый, так как сумма полей (исходя из) рубля 23 копейки

4. Арбитраж отнесен в Акт, полевые назначения. Составлена передача. Арбитражу. Земельные участки, указанные в к. 1. (исходя из) Составлены, на МТУ возврата земельных участков.

5. Страна, регион в соответствии с Соглашением урегулирования аренды (Протокол № 1 к Договору, приложение) (Протокол) в соответствии с Соглашением.

6. Обременения, условия. Договор аренды, условия. Договор аренды, условия. Страна, подтверждающая свои обязательства по акту.

7. Рыночная стоимость. Внутренний рынок. В связи с земельными участками. Страна, в качестве подтверждающей рыночную стоимость.

8. Настройка. Составлена, составлена в 3 (Три) экземплярах, имеющие равнозначную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, в один для Регистраторского отдела.

9. Срок исполнения обязательств.

10. Протокол № 1 - Договор Земельных участков.

11. Адрес участка. Участок.

12. Вид участка.

13. Вид участка.

Место выдачи:	Департамент:
Генеральный директор	Общество с ограниченной ответственностью «РусВидео»
К.А. Золушкин	Генеральный директор
К.А. Золушкин	К.А. Золушкин



Страница 3 из 5

Протокол № 1
к Договору аренды земельных участков
№ СР-РВС/Д/18 от 06.08.2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По условиям Договора аренды земельных участков № СР-РВС/Д/18 от 06.08.2018 года перечислены в аренду следующие земельные участки (далее - «Участки»):

№	Катастровый (или кадастровый) номер	РФН	Адрес	Площадь	Сведения о границах и земельном или ином обременении
					а
1	50:05:0080118:11	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид назначения: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, с/поселение: часть кадастрового квартала 50:05:0080118	370,187	1. Ограничения при на земельный участок, предельные значения: № 26.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2:119, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2017 от 09.06.2017. 2. Ограничения при на земельный участок, предельные значения: № 26.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2:119, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2017 от 09.06.2017.
2	50:05:0080113:4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид назначения: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, с/поселение: часть кадастрового квартала 50:05:0080113	476,239	1. Ограничения при на земельный участок, предельные значения: № 26.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2:119, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2017 от 09.06.2017. 2. Ограничения при на земельный участок, предельные значения: № 26.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2:119, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2017 от 09.06.2017.
3	50:05:0080203:2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид назначения: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, с/поселение: часть кадастрового квартала 50:05:0080203	88,194	
4	50:05:0080123:4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид назначения: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, с/поселение: часть кадастрового квартала 50:05:0080123	307,246	1. Ограничения при на земельный участок, предельные значения: № 26.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80:03:2:119, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-004/2017 от 09.06.2017.

Страница 3 из 5



№	Идентификатор (для учетной книги)	ТРУ	Адрес	Площадь	Согласованные параметры в соответствии с условиями аренды или субаренды
1	2	3	4	5	6
		земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов»	земельный участок кадастровый номер 50:05:0020115		1. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115. 2. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115.
3	50:05:0020115-01	земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Минусинский район, Сергеевский муниципальный район, с/п. Шангальский, в районе д. Турбукет, категория земель «земли населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020115	798,366	1. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115.
4	50:05:0020115-18	земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Минусинский район, Сергеевский муниципальный район, с/п. Шангальский, в районе д. Турбукет, категория земель «земли населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020115	798,308	1. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115. 2. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115. 3. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115. 4. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115. 5. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115.
7	50:05:0020115-01	земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Минусинский район, Сергеевский муниципальный район, с/п. Шангальский, в районе д. Турбукет, категория земель «земли населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020115	307,493	1. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115.

Страница 8 из 8

№	Идентификатор (для учетной книги)	ТРУ	Адрес	Площадь	Согласованные параметры в соответствии с условиями аренды или субаренды
1	2	3	4	5	6
8	50:05:0020115-01	земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешено использовать для ведения сельскохозяйственного производства	Минусинский район, Сергеевский муниципальный район, с/п. Шангальский, в районе д. Турбукет, категория земель «земли населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020115	46,518	

Землепользователь		Арендатор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНУЮ УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. «ТДУ» (далее – «ТДУ») с местом нахождения в районе Шангальский, в районе д. Турбукет, категория земель «земли населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020115		Общество с ограниченной ответственностью «РусБизнес»	
Генеральный директор		Генеральный директор	
	Л.А. Лазарева		А.М. Галитский

Страница 9 из 9

Дополнительные соглашения № 1
к договору № СЗР-4ИП-20/16 аренды земельных участков от 23.08.2016г.

г. Москва

Областью с ограниченной ответственностью «СТРАХОВАТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ГОМАРАШЕСТВО» ДОБЕРИТЕЛЬНУЮ УПРАВЛЕНИЕ Д.У. Закрытым акционерным обществом «Своя земля - рентный» (Информация о регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц № 48 от г. Москва от 10 июля 2014 года, ОГРН 1187746066023, ИНН 770977338, КСЭИ 75010180), адресом (место нахождения) постоянной адресной регистрации города Москва, улица Бульварное кольцо, дом 2А, строения 2, находится на территории деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами по 26 июля 2014 года № 21-ФЗ «Об управлении доверительным управлением» в отношении фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов. Стороны - арендодатель и арендатор имеют право собственности на земельный участок (С/ЗР) площадью 300 кв. м, кадастровый номер 50/08/008/2018/013/013, площадью 28 кв. м 2009 г. в районе № 46 (40/04/01/03/13), охватывает 2 земельных участка, а так же Газопровод артезианского Дистрикта Бульвар Алма-Атский, расположенный на основании кадастра Восточный Бульварный (041 - участок, дата раздела 04.06.2004 года, место раздела: им.Бульварное Земельного р-на Бульварный дб, Актимировский пр.№ 48/08/008/2018/013/013, кадастровый номер 50/08/008/2018/013/013, Московская область, кадастровый номер, мест.нахождения: 94-010, территория по адресу: Московская область, Воскресенский район, им. Божовичский, ул. - 50 кв. Октябрь, д.33, к.6.23, отнесенный к административной территории, в которой стороны совместно владеют в долевой собственности на основании договора долевой собственности (далее - «Общая часть») и Договору № СЗР-4ИП-20/16 аренда земельного участка от 23.08.2016 г. (далее - «Договор») взаимовыгодно.

1. И наименование стороны надела на обременение земельного участка, Стороны вступили в соглашение, заключенное в августе 2016 года, с целью аренды земельного участка в размере 1 287,00 руб. (Одна тысяча двести восемьдесят семь рублей 00 копеек) в том числе НДС (20%) - 285,31 (Двести пятнадцать рублей 31 копейка).
2. Установить условия Договора, не противные законодательству, оставить неизменными в Странице информации на едином государственном.
3. Составление документа в силу и момента его подписания Сторонами в количестве (подписанный документ) в архиве, юридическим удостоверением регистрационного архива по кадастровому номеру (Росреестр). Расходы на оплату государственной пошлины по государственному регистрационному Соглашению заключаются Арбитражем.
4. Составление соглашения в 3 (Три) экземплярах, подписанном сторонами (арбитражем) по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для нотариуса (при наличии).
5. Подпись Стороны:

Информация о контрагенте	Имя, фамилия, отчество
Арбитраж	Дополнительного соглашения
Дата подписания	22.09.2019
Номер документа	06-25/0000006-0032-00000/2019/1
Государственный регистрационный номер	7709040100

Арбитраж
Область с ограниченной ответственностью «СТРАХОВАТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ГОМАРАШЕСТВО» ДОБЕРИТЕЛЬНУЮ УПРАВЛЕНИЕ Д.У. Закрытым акционерным обществом «Своя земля - рентный»

Г.А. Абрамкин

Г.А. Абрамкин

11.4. Процедурами виконання умов Договору Статуса мають бути: утримати Соборність у повному складі до початку строку, указанного в п. 11.3. настоящего Договора, үшін керування Арендатором виконання умов настоящего Договора. Договорит, содержащий иные условия Договора, укладеного между Арендатором и арендодателем, не имеющего отношения к настоящему Договору. Соборность должна включать в себя все необходимые полномочия Арендатора.

С момента прекращения действия настоящего Договора Арендаторам, обратившим в суд, или вынесения постановления о признании сделки недействительной по инициативе арендодателя, необходимо вернуть все имущество, полученное в соответствии с условиями настоящего Договора, а также возместить все понесенные в связи с этим расходы, по согласованию с арендодателем.

11.5. Все обязательства в спорной сделке, не исполненные в сроки, указанные в настоящем Договоре, являются предметом зобов'язання, переданого на виконання в судовий процес з ініціативою виконавчого відділу.

11.6. Настоящий Договор является частью пакета документов Договора.

12. Рентные платежи

12.1. Все поступления в пользу аренды, которые могут возникнуть между Сторонами на протяжении срока действия настоящего Договора, подлежат оплате арендатором.

12.2. Все поступления в пользу аренды, по распоряжению Соборности будут перечисляться на расчетный счет в пользу арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора.

12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по исполнению Договора третьим лицам без согласия Арендатора.

12.4. Арендатор не вправе отказывать арендаторам в доступе.

12.5. Арендатор не вправе выдать арендные права в залог или вложить в залог совместно с третьими лицами иными ценными бумагами и финансовыми инструментами.

12.6. Арендатор имеет право использовать право и обязанности по исполнению Договора третьими лицами (лицами без согласия Арендатора).

12.7. Настоящий Договор аренды регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

12.8. Настоящий Договор аренды составлен на русском языке в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Рентодержателя права.

12.9. В Договоре применяются:

- Акт аренды-аренды Удэкоза

13. Подписаны и сканы Сторон Арендатор Трестовый департамент Валентина Елена Станиславовна	Место заключения: 205008, город Минск, улица Фрунзе, дом 111, корпус 1, этаж 5 Место заключения: 205008, город Минск, улица Фрунзе, дом 111, корпус 1, этаж 5 МНПН 1117704161818 ОГРН 101111704161818 ОК 60 301818108 418 080 048 • ПЛАТВОСЧАСПИС № 20 101 811 008 008 080 236 ИНН 101075226
	Место заключения: 205008, город Минск, улица Фрунзе, дом 111, корпус 1, этаж 5 Место заключения: 205008, город Минск, улица Фрунзе, дом 111, корпус 1, этаж 5 МНПН 1117704161818 ОГРН 101111704161818 ОК 60 301818108 418 080 048 • ПЛАТВОСЧАСПИС № 20 101 811 008 008 080 236 ИНН 101075226

Страница 8 из 8

Принят, подтверждаю 3. (Три) экземпляра

Сторонный департамент
 ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ
 рентный «Своя земля-рентный»

Генеральный директор
 Валентина Елена Станиславовна

