

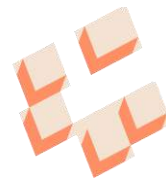
Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

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

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

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

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



ОТЧЕТ № 633/22

об оценке рыночной стоимости земельного участка для
сельскохозяйственного производства, входящего в состав
имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
«Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 10.11.2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10.11.2022 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
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.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	14
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	14
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	15
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	18
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	29
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	36
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	36
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	38
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	45
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	46
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	48
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	52
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	56
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	57
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	59
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	60
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	71

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	74
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	74
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	81

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 47/22 от 10.11.2022 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030214:1257, входящего 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 для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030214:1257, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Не применялся	Не применялся	6 212 760

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6 213 000 (Шесть миллионов двести тринадцать тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

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



Давыдов А. В.

С уважением,
Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.

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

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 47/22 от 10.11.2022 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, включая права на объект оценки	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030214:1257, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН Договор аренды
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29 от 29.12.2020 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	10.11.2022г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	10.11.2022г. – 10.11.2022 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. Заключение договора, получение документов

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

2. Сбор общих данных и их анализ

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

3. Сбор специальных данных и их анализ

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

5. Применение подходов и методов оценки

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул. Золотая, д. 11, помещ. 561
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/0000026/22 от 20 января 2022 г., период страхования с 04 февраля 2022 г. по 03 февраля 2023 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/0000026/22 от 20 января 2022 г., период страхования с 04 февраля 2022 г. по 03 февраля 2023 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.



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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

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

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

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

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

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Прочие допущения

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

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых

организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030214:1257, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»..

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

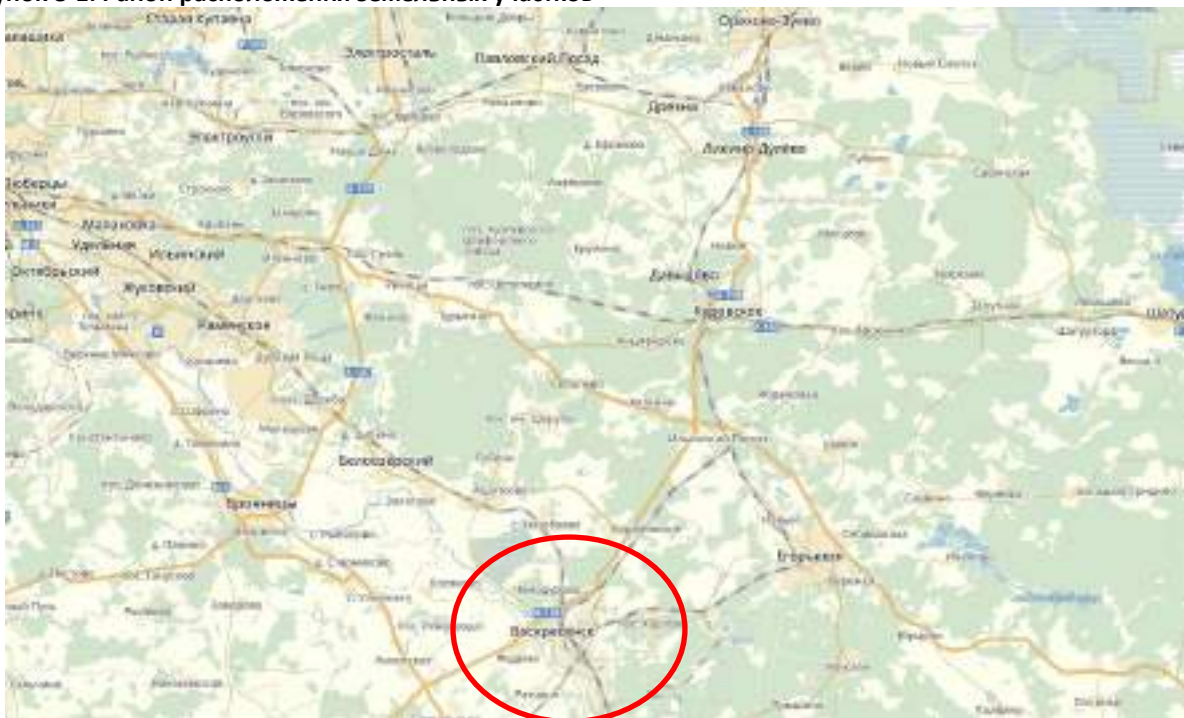
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1257	646 173

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

Воскресенский район — упразднённые 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.

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

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 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.

Новорязанское шоссе

Федеральная автомобильная Дорога М5 «Урал» - автомобильная Дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги E30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

Автомагистраль начинается на пересечении МКАД и Волгоградского проспекта, далее идет в юго-восточном направлении по территории Московской области, проходя по юго-западной окраине города Люберцы, далее по окружным Дорогам вокруг Бронниц, Коломны, через Луховицы. В районе города Коломны трасса Урал пересекает реку Оку.

Новорязанское шоссе продолжает Волгоградский проспект на юго-восток, и много лет связывает Москву с крупными промышленными городами Урала. Это шоссе долго идет вдоль берега Москвы-реки, обрамленного сосновыми борами. Старинные монастыри и усадьбы сменяют друг друга. За МКАД Новорязанское шоссе проходит мимо Люберец и далее идет мимо благодатных лесов и озер.

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик. На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых - соседство аэропорта Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково, Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по

территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

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

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

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Воскресенский 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, аренда
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское/Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	57 (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

Наличие обременений: Доверительное управление, аренда.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и

специализированное.

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1257	Выписка из ЕГРН от 12.11.2019

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

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

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

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

По данным Росстата, в декабре 2021 года рост промышленного производства составил 6,1% (г/г) после 7,6% в ноябре по уточненной оценке (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 12,5%. По итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3% к предыдущему году.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» сократила свои темпы роста с 10,7% в ноябре до 10% в декабре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 4,3% после увеличения на 6,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 1,9% после роста на 4% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 9,6% после роста на 10,1% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'21	+8,8	+5,0	+9,6	+11,2
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8

Таким образом, в декабре темп роста всех компонентов индекса промышленного производства замедлился, что привело к замедлению общего индекса промпроизводства до 6,1% в декабре с 7,6% месяцем ранее. По итогам 2021 года наибольший рост показал сегмент «Водоснабжение» (+15,8%),

наименьший рост – у сегмента «Добыча полезных ископаемых» (+4,8%). Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Декабрь 2021	Декабрь 2021 / Декабрь 2020	2021 / 2020
Добыча угля, млн тонн	432	+4,8%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	524	+8,6%	+2,1%
Природный газ, млрд м3	662	+2,8%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	3,1	+4,5%	+0,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	+7,6%	-0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	+11,8%	+1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	173,0	+2,8%	+14,3%
Спецодежда, млрд руб.	21,6	-29,1%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,2	+7,4%	-1,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	23,8	+9,1%	+5,6%
Цемент, млн тонн	23,8	+9,1%	+5,6%
Бетон товарный, млн м3	40,8	+24,2%	+19,4%
Прокат готовый, млн тонн	66,4	+5,6%	+7,5%
Трубы стальные, млн тонн	11,2	+19,5%	+2,3%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	-1,6%	+8,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	186	+9,7%	+29,9%

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы роста добычи угля замедлились с 10,8% до 4,8% (при этом по итогам года добыча угля выросла на 8,5%). Наибольший темп роста в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (+8,6%), по итогам года добыча увеличилась на 2,1%. Добыча природного газа в декабре увеличилась на 2,8%, а по итогам года – показала рост на 10,6%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса в декабре была положительной: так, выпуск мяса скота увеличился на 4,5%, в то время как производство мяса домашней птицы выросло на 7,6%. В сегменте легкой промышленности отметим ускорение снижения выпуска спецодежды (-29,1% после сокращения на 13,4% в ноябре). По итогам 2021 года выпуск спецодежды (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) сократился на 20,4%. Сектор производства стройматериалов в конце года продолжал показывать положительную динамику. Из всех позиций данной группы выделились керамические кирпичи, производство которых снизилось по итогам года на 1,2%. Наиболее высокие темпы роста из стройматериалов показал товарный бетон (+19,4%). В тяжелой промышленности отметим резкое замедление падения выпуска легковых автомобилей (-1,6% после снижения на 18,4% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей увеличился на 8,2%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств в декабре составил 9,7% после увеличения на 12,4% месяцем ранее. При этом по итогам года объемы производства грузовых авто показали рост на 29,9%.

Помимо информации о промышленном производстве, Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 11 месяцев 2021 года. Этот показатель составил 25,65 трлн руб.,

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 10,31 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,5 раза.

Показатель	Январь-ноябрь	
	2021 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 652,3	+10 314,2
Доля убыточных предприятий	26,5%	31,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2021 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2021 г. / Январь-ноябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+693,0	+37,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 656,3	> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства	+7 702,8	> в 2,4 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+954,4	> в 2,2 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+869,8	+32,1%
Водоснабжение	+88,9	+69,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 882,0	> в 3,5 раза
Строительство	+211,3	+45,8%
Транспортировка и хранение	+1 108,3	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт; пассажирские перевозки	+75,9	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,7	-
Информация и связь	+620,9	+31,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+36,6	-

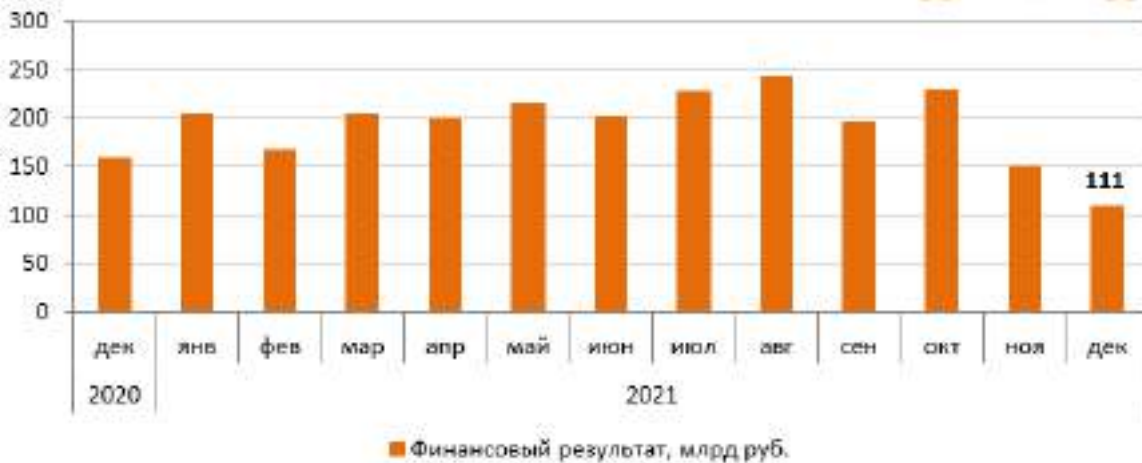
По итогам 11 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 3,7 млрд руб.). Многие виды деятельности показали кратный рост сальдированного финансового результата: «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 3,5 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,6 раза), «Обрабатывающие производства» (> в 2,4 раза), а также «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» и «Транспортировка и хранение» (в этих отраслях сальдированная прибыль выросла в 2,2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в декабре сократилась до 111 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что это произошло главным образом за счет формирования резервов на возможные потери у отдельных крупных банков и увеличения операционных расходов (в том числе на предпраздничную рекламу и бонусные выплаты). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 89,6 млрд руб. Для сравнения, в декабре 2020 года прибыль сектора составила 159 млрд руб. По итогам 2021 года прибыль российских банков составила 2,4 трлн руб., что почти на 50% больше прибыли за 2020 год (1,6 трлн руб.). Банк России поясняет, что



увеличение прибыли было обусловлено ростом бизнеса и, соответственно, чистых процентных и комиссионных доходов при низких расходах на резервы (после значительных объемов резервирования 2020 года на фоне развития пандемии и увеличения неопределенности).

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 1,1% до 120,5 трлн руб. Темп роста корпоративного кредитования в декабре значительно ускорился (+1,2%) после увеличения в ноябре на 0,6% по уточненным данным. Существенная часть прироста пришлась на компании из нефтегазовой и телекоммуникационной отраслей. Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 269 млрд руб. и составил 43,5 трлн руб. на начало 2022 года. Темпы роста потребительского кредитования в декабре были незначительными по сравнению с ноябрем (0,5% после 1,6%). Кредитный портфель физических лиц увеличился на 389 млрд руб. до 25,1 трлн руб. По итогам 2021 года кредитный портфель нефинансовых организаций вырос на 15,7%, физических лиц – 25,1%. По состоянию на 1 января 2022 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 68,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в январе 2022 года недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,6% на фоне индексации стоимости услуг городского транспорта в начале года. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,99%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля рост цен ускорился до 8,73% после 8,39% на начало 2022 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%



Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в 2021 году динамика курса доллара (который в начале года составлял 74,5 руб., к концу года оказался на близком к этому уровню значении - 74,3 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. В январе 2022 года среднее значение курса доллара увеличилось до 76,6 руб. с 73,8 руб. в декабре, несмотря на рост цен на нефть. Рост среднего курса доллара в январе мог объясняться, в том числе, ростом геополитической напряженности и, как следствие, оттоком иностранных инвесторов с российского рынка.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6

Фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли.

В середине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2021 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$120,3 млрд, показав рост в 3,3 раза относительно значения за 2020 год. При этом отдельно отметим, что в IV квартале положительное сальдо счета текущих операций стало максимальным за всю историю наблюдений (\$41,8 млрд) за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. Торговый баланс удвоился, составив \$185,9 млрд, что стало следствием ускоренного роста товарного экспорта над импортом. При этом товарный экспорт вырос на 46,9% до \$489,8 млрд на фоне сильного роста мировых цен на многие сырьевые товары российского экспорта и обновления ими многолетних максимумов. Кроме того, расширился физический объем экспорта ряда товаров. В частности, как отмечает Банк России, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Помимо этого, поддержку экспорту оказало ослабление ограничений добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за введения экспортных пошлин. Что касается импорта товаров, то его объем вырос на 26,8% до \$303,9 млрд. При этом заметим, что в IV квартале рост стоимостного и физического объема импорта товаров по сравнению с аналогичным периодом 2020 года замедлился, в том числе из-за ограничений объемов выпуска в мире. Тем не менее, стоимостный объем импорта в IV квартале 2021 года существенно превысил уровень 2019 года. Дефицит сальдо баланса услуг по итогам года увеличился на 17,1% до \$19,9 млрд. Сальдо баланса оплаты труда сформировалось на близком к нулю значении (\$0,2 млрд) после отрицательного сальдо в \$1 млрд годом ранее, а дефицит сальдо баланса инвестиционных доходов увеличился на 22% до \$41,6 млрд.



Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет текущих операций	41,8	120,3	36,0	> в 3,3 раза
Торговый баланс	63,4	185,9	93,7	> в 2 раза
Экспорт	148,7	489,8	333,4	+46,9%
Импорт	85,3	303,9	239,6	+26,8%
Баланс услуг	-7,4	-19,9	-17,0	+17,1%
Баланс оплаты труда	0,0	0,2	-1,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-13,0	-41,6	-34,1	+22,0%

Переходя к счету операций с капиталом и финансовыми инструментами, отметим, что оно сложилось на близком к нулю уровне в -\$0,3 млрд долл. (годом ранее было -0,5 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Чистое погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2020 году в размере \$39,9 млрд, сменилось наращиванием долга и составило \$26,1 млрд. Отдельно отметим, что в IV квартале 2021 года было зафиксировано чистое погашение долга в размере \$10,3 млрд (наиболее вероятная причина – рост геополитической напряженности и увеличение стоимости заемных средств). В то же время чистое приобретение зарубежных активов выросло в 6,2 раза до \$81,5 млрд, что почти в полном объеме было обеспечено наращиванием покупок небанковскими секторами. Это произошло на фоне расширения поступлений от внешнеэкономической деятельности. При этом в отличие от 2020 года, когда наибольший вклад в этот показатель внесли портфельные инвестиции, рост иностранных активов в 2021 году произошел в основном в форме прямых инвестиций. По пояснению Банка России, такой впечатляющий рост прямых инвестиций российских компаний за границу (только по небанковским секторам - свыше \$50 млрд) был обусловлен реинвестированием доходов на фоне роста объема прибылей корпоративного сектора и вложением капитала в связанные иностранные компании. Интересно заметить, что в отличие от небанковских секторов, иностранные активы российских банков снизились одновременно с сокращением их внешних обязательств.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,3	-0,5	-40,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-10,3	26,1	-39,9	-
в т.ч. частным сектором	-9,1	7,5	-42,6	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	12,6	81,5	13,1	> в 6,2 раза
в т.ч. частным сектором	11,5	78,4	11,6	> в 6,8 раз
Чистые ошибки и пропуски	2,9	-1,0	3,8	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,7	72,0	50,4	+42,9%

Что касается изменения задолженности, приходящейся на частный сектор, то ее привлечение составило \$7,5 млрд. Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило \$78,4 млрд. (при этом банки продали зарубежных активов на \$5,6 млрд, а прочие сектора купили активов на \$84 млрд). Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и

пропуски» составило \$1 млрд. В результате, по итогам 2021 года чистый отток частного капитала из страны составил \$72 млрд, увеличившись на 42,9% по сравнению со значением за предыдущий год (\$50,4 млрд).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда отток капитала был сформирован преимущественно погашением обязательств, в отчетном периоде основной формой оттока капитала выступило именно приобретение зарубежных активов небанковским сектором.



Показатель	1.01.21	1.01.22	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	467,113	478,162	+2,4%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	595,774	630,627	+5,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по итогам 2021 года увеличился на 2,4% (+\$11 млрд), составив \$478,2 млрд. Главным образом рост произошел вследствие увеличения долга Центрального Банка на \$21,2 млрд, преимущественно в форме распределения в пользу России специальных прав заимствования (СДР) со стороны Международного валютного фонда. Отдельно отметим, что иностранная задолженность органов государственного управления снизилась на \$2,5 млрд в результате сокращения вложений нерезидентов в суверенные ценные бумаги. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то их объем увеличился на 5,9% до \$630,6 млрд. в основном вследствие упомянутого ранее получения Россией СДР, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- Рост ВВП в декабре 2021 года составил 4,3% г/г, а предварительная оценка роста ВВП по итогам 2021 года от МЭР составила 4,6%;
- Промпроизводство в декабре 2021 года в годовом выражении выросло на 6,1%, при этом по итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2021 года вырос в 2,5 раза до 25,65 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 4,7 п.п. до 26,5%;
- Прибыль банковского сектора в декабре 2021 года составила 111 млрд руб. после 151 млрд руб. в ноябре. По итогам прошедшего года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,4 трлн руб. по сравнению с 1,6 трлн руб. за 2020 год;
- Рост потребительских цен в январе 2022 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% после 8,4% по итогам 2021 года;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2022 года составило 76,6 руб. после 73,8 руб. в декабре 2021 года. При этом на конец января курс доллара составил 77,8 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам 2021 года выросло в 3,3 раза до \$120,3 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 72,9% и составил \$72 млрд.;
- Объем внешнего долга России по итогам 2021 года увеличился на 2,4% до \$478,1 млрд, при этом золотовалютные резервы ЦБ выросли на 5,9% и составили \$630,6 млрд.

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 3.⁴

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.⁵

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

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

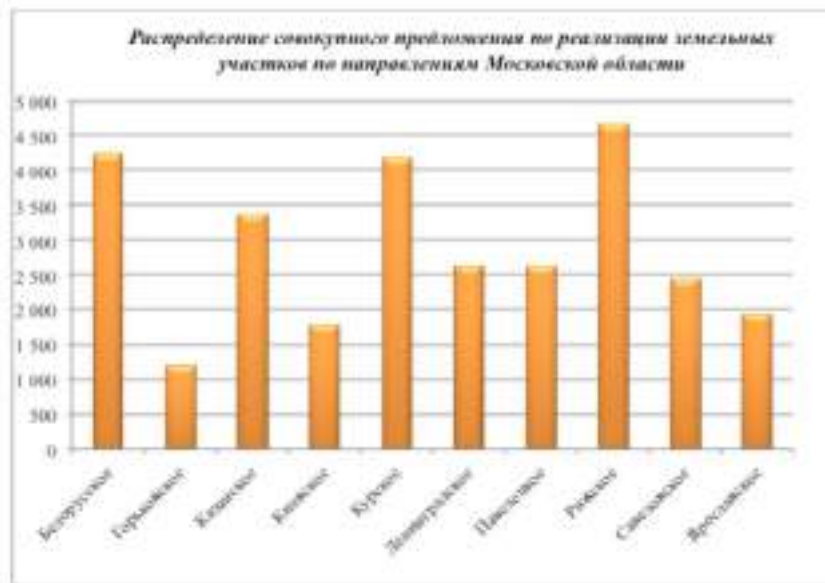


4 https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii

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

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.

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	581 234	116 484	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 403 881	645 302	118 834
2	Горьковское	523 756	114 326	73 817	664 161	323 324	81 562	608 761	249 203	109 851
3	Киевское	489 664	139 084	48 135	405 447	119 840	33 918	505 896	143 638	100 998
4	Киевское	614 083	327 237	67 211	581 132	314 813	214 882	618 263	315 825	183 392
6	Курское	468 196	477 880	64 242	614 820	168 839	33 474	718 877	238 852	83 403
6	Ломоносовское	676 183	137 137	34 723	628 311	348 817	73 193	662 383	218 842	104 848
7	Владимирское	385 447	147 288	64 374	335 891	118 879	47 918	413 736	168 814	67 584
8	Рижское	712 840	423 888	99 662	1 052 338	441 648	82 886	816 316	328 138	67 127
8	Самойловское	645 284	148 627	44 962	608 248	208 772	48 761	588 896	183 188	88 020
10	Ярцевское	484 612	189 784	64 873	507 425	197 838	75 934	642 248	198 836	36 846

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	31 853	1 580	258 333	79 800	34 285	12 500	1 647	32 287
		ком.	4 083 000	800 000	118 800	7 189 277	3 906 000	2 631 279	4 293 000	2 589 800	280 000
2	Гарьинское	ижд.	188 800	3 878	3 080	280 000	47 417	22 222	25 279	52 612	51 633
		ком.	2 188 000	400 000	308 800	1 089 900	811 111	279 000	2 996 977	823 888	223 000
3	Кашинское	ижд.	82 500	2 208	1 787	79 147	18 800	5 594	131 378	10 891	78 435
		ком.	892 333	550 000	159 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	288 800	350 000
4	Клинское	ижд.	233 333	2 606	3 333	127 273	108 000	21 736	380 000	43 306	140 000
		ком.	1 068 857	836 384	233 333	2 488 762	1 007 000	783 333	1 794 872	788 800	288 888
5	Курское	ижд.	133 333	18 488	8 272	183 333	7 917	7 008	12 983	16 794	2 490
		ком.	1 327 271	750 000	188 800	2 689 100	736 000	77 391	1 831 832	788 333	184 908
6	Ленинградское	ижд.	111 840	12 414	1 875	18 000	25 800	13 800	25 463	11 000	4 887
		ком.	1 388 873	642 714	167 147	4 089 900	583 333	313 043	1 390 000	1 088 800	337 143
7	Павловское	ижд.	74 333	8 008	4 471	108 718	9 308	8 798	118 000	31 127	8 140
		ком.	875 800	530 000	438 800	880 000	738 000	130 000	1 367 321	1 189 333	280 000
8	Росовское	ижд.	162 500	31 853	2 682	177 778	5 088	7 008	169 217	81 803	17 478
		ком.	3 217 300	2 250 000	338 800	17 898 920	3 877 668	594 184	2 457 000	1 307 420	162 857
9	Савельевское	ижд.	121 420	1 538	1 100	264 288	28 333	28 800	388 000	81 798	25 926
		ком.	973 831	1 628 271	198 800	2 325 333	1 404 000	223 222	1 449 278	684 981	280 000
10	Воскресенское	ижд.	37 500	6 667	1 935	48 000	13 800	2 438	82 357	82 500	38 000
		ком.	1 038 331	1 990 000	1 068 800	2 434 348	828 714	418 687	2 983 000	968 200	98 890

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;

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

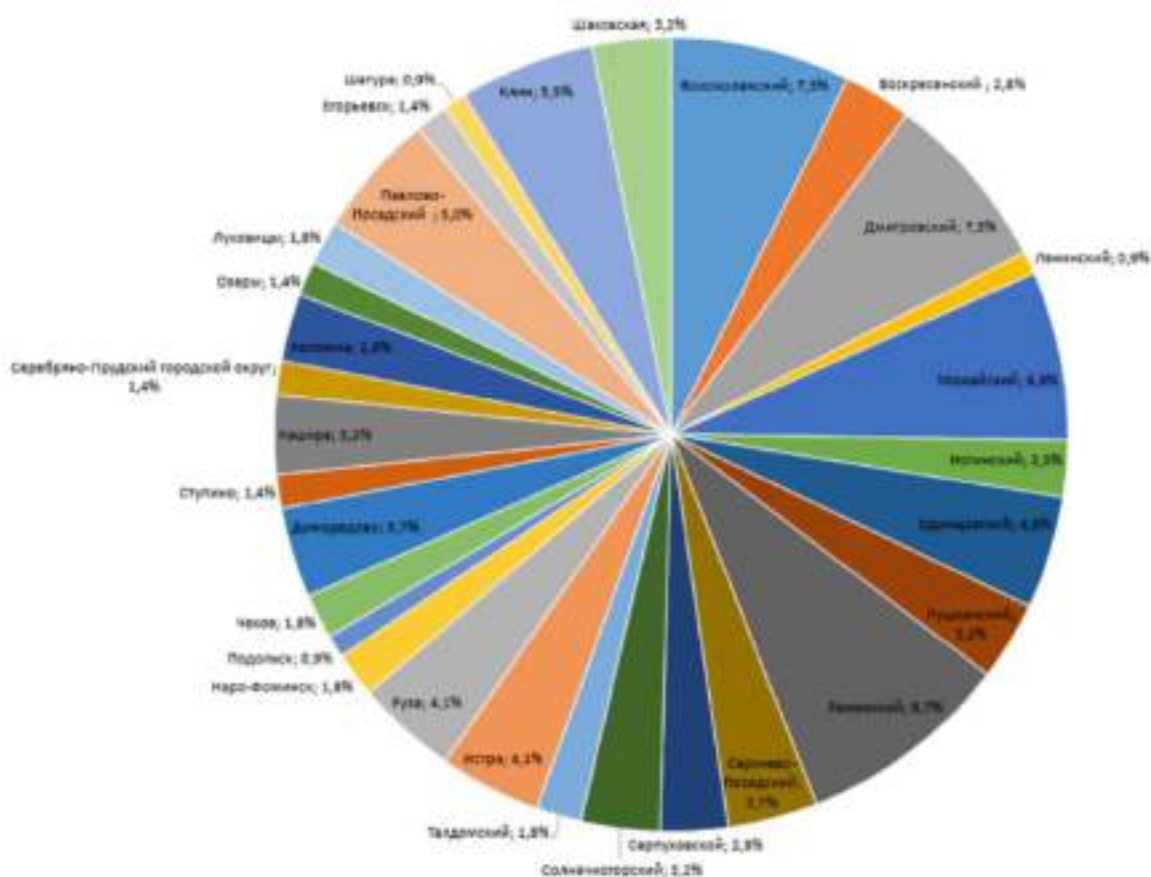
- свыше 90 км от МКАД.

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 Воскресенском 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

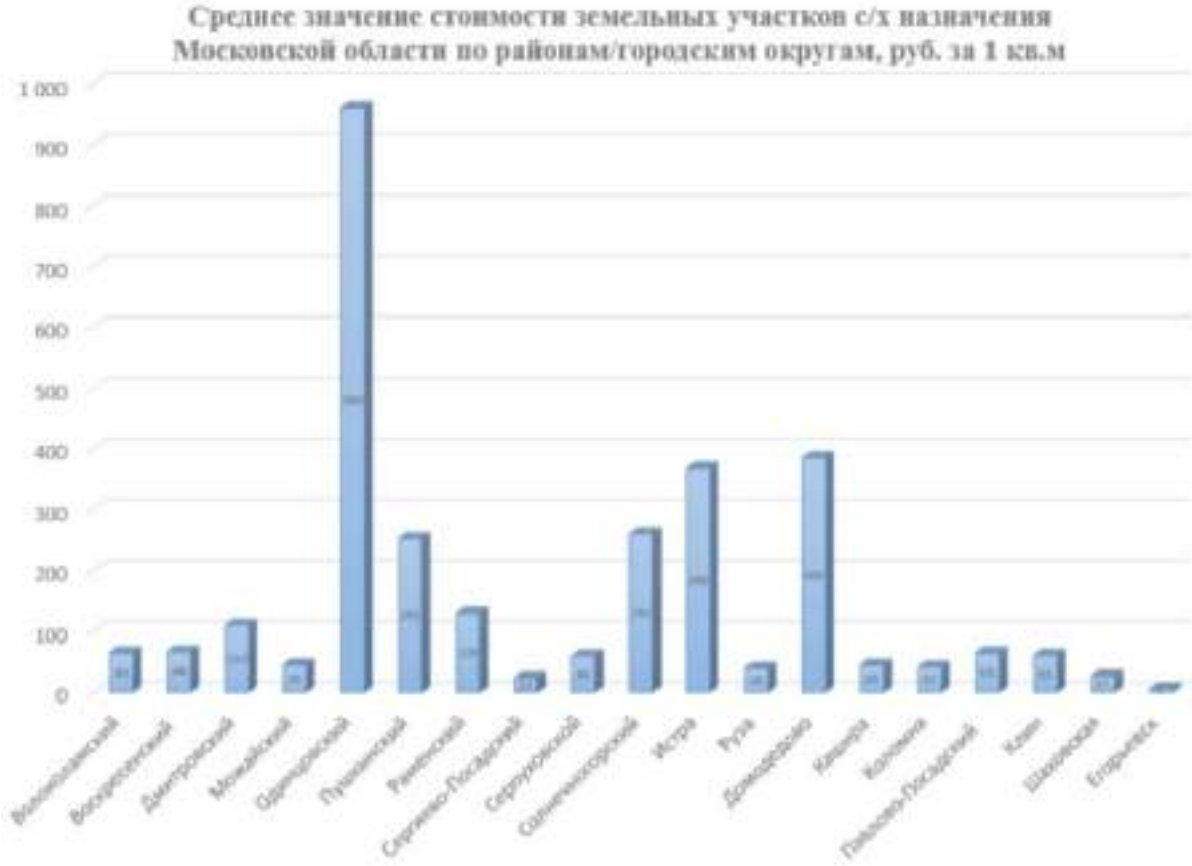


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа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

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ 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.



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.⁶

⁶<https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

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

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

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

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного производства

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг

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

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

Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»⁷.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Средний срок экспозиции земельных участков на 01.01.2022 г.

№	Объекты оценки	Классификация	Виды земель	Средний срок экспозиции до ПК ¹ , мес.	По группам ²		
					A группа	B группа	C группа
1	Земельные участки в составе массивов земель для размещения и размещения объектов складского назначения	2	В	9	9	9	9
2	Земельные участки в составе массивов земель для размещения объектов складского назначения, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов складского назначения	2	В	7	6	8	7
3	Земельные участки в составе массивов земель для размещения объектов складского назначения, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов складского назначения в составе объектов жилищной и коммунальной инфраструктуры	3	В	6	6	6	6
4	Земельные участки в составе массивов земель для размещения объектов складского назначения, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов складского назначения в составе объектов жилищной и коммунальной инфраструктуры, включая земли для размещения объектов складского назначения	3	В	11	11	11	11

Примечания:
 1. Сроки экспозиции складов в составе объектов складского назначения определяются на основе данных о сроках экспозиции складов в Московской Федерации.
 2. По результатам анализа рынка недвижимости в Московской Федерации, в том числе в отношении объектов складского назначения, в том числе в отношении объектов складского назначения в составе объектов жилищной и коммунальной инфраструктуры.

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

Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

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

Таблица 52

Данные для корректировки цен земельных участков¹ в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД

Расстояние до МКАД, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	2,14	3,05	3,84	4,57	5,58	7,10	7,95
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,80	2,14	2,61	3,32	3,72
	20-30	0,33	0,70	1,00	1,26	1,50	1,83	2,33	2,61
	30-40	0,26	0,56	0,79	1,00	1,19	1,45	1,85	2,07
	40-50	0,22	0,47	0,67	0,84	1,00	1,22	1,55	1,74
	50-70	0,18	0,38	0,55	0,69	0,82	1,00	1,27	1,42
	70-100	0,14	0,30	0,43	0,54	0,64	0,79	1,00	1,12
	>100	0,13	0,27	0,38	0,48	0,58	0,70	0,89	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 - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади

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

Таблица 32

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

Транспортная доступность.

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для

идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того, чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — years' purchase)), который отражает точные различия между объектами

имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

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

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

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

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта.

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁸.

- 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 истечения⁹.

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

⁸ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

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

сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить метод капитализации земельной ренты доходного подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного назначения с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход 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
Полевые	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопаровые, зернопропашные,
Кормовые:		
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
Специальные:		
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.¹⁰

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,

¹⁰ <http://eclib.net/30/22.html>

двучленные отложения.

Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках¹¹

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 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

* 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 Федерации¹²

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

¹¹ Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушчинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

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

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

посевого из клевера содержится 0,52 к. ед. (Источник: "Нормы и рацион кормления животных", ТСХА, 1992. Таблица "Состав и питательность кормов" на стр. 83)

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

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

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

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%.¹⁴

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

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет¹⁵:

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

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

Определение цены реализации товарной продукции

Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей были определены на основании данных опубликованных на дату ближайшую к дате оценки.¹⁶

¹³ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

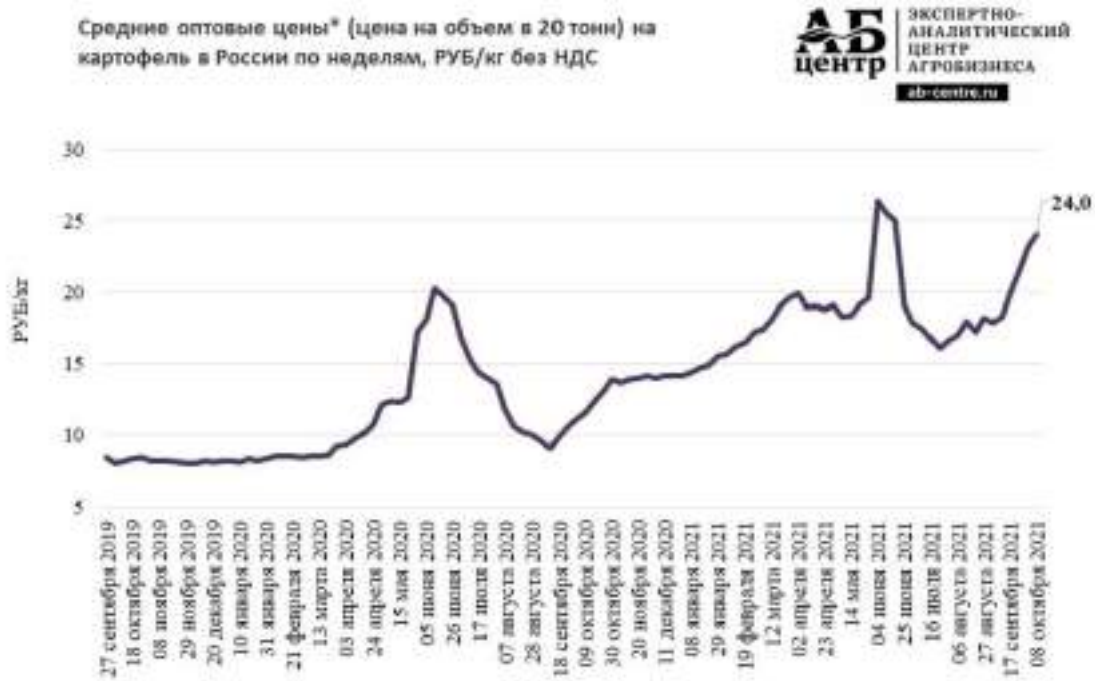
¹⁴ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

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

¹⁶ <https://agrovesti.net/lib/industries/potatoes/prognoz-rynka-kartofelya-v-2022-godu.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/dairy-farming/o-tsenakh-na-moloko-v-rossii-v-2021-godu.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/cereals/tseny-na-osnovnyye-zernovye-kultury-15-10-2021.html>

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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



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

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



Источник: Минсельхоз РФ

Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цены на основные зерновые культуры 15.10.2021

ИСТОЧНИК: АБЦУ ЦЕНТР АГРОАНАЛИТИКИ

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

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

Цена (НДС)	(руб./т, с)	пшеница класса 3	пшеница класса 4	пшеница класса 5	соя-продукт	ячмень-фураж	кукуруза на зерно
ЦФО		16500-16900	16000-17600	16000-17000	15000-15700	14500-16000	15000-16600

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

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

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

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	24,0000	14 600,00	350 400
2	Пшеница фуражная	15,5000	1 990,00	30 845
3	Молоко 3,4% жирности	28,8000	2 606,12	75 056

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

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

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

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

Таблица 11.4-10 Расчет чистого операционного дохода

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

продажи;

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

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

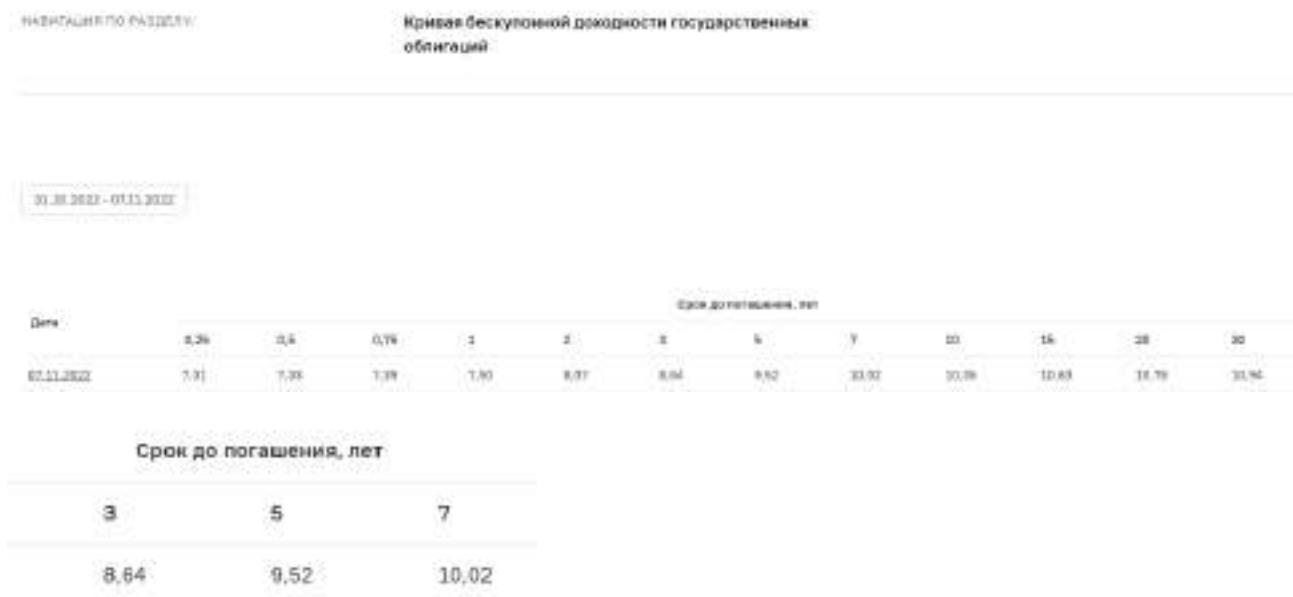
Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 9,52% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)¹⁷.



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

Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность) учитывает невозможность

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

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»¹⁸.

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

№	Объекты недвижимости	Минимум месяцев	Максимум месяцев	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	С группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и размещения объектов в общественных целях (улицы)	2	8	8	8	8	8
2	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, а также участков для размещения объектов складского назначения для складского назначения	2	18	7	6	8	9
3	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, а также участков для размещения объектов складского назначения для складского назначения	5	18	10	8	10	11
4	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, а также участков для размещения объектов складского назначения для складского назначения	7	18	11	11	11	11

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало ноября 2022 г. и составил 30 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 9,52\% * 30 / 12 = 23,80\%.$$

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

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

¹⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

за прочие специфические риски представлен ниже.

Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски

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

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	9,52%
Надбавка за низкую ликвидность	23,80%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	35,82%

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	34 440
Коэффициент капитализации	35,82%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	96 147,40
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	961,47

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:29:0030214:1257	6 461,73	961,47	6 212 760	6 213 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6 213 000 (Шесть миллионов двести тринадцать тысяч) рублей, не облагается НДС¹⁹

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

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

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



14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Давыдов А.В., оценщик

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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



Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ПОЛИС № 09911077410006626722	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	25 ноября 2022 г.
СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	Российская Федерация, 115192, г. Москва, ул. Балочная д. 3А, стр. 5 ИНН 7701838811, ОГРН 10777087907 Юр. адрес: 115192, Московская область, г. Воскресенск, м.п.с. 115192, ул. Балочная д. 3А, стр. 5, помещение 312 ИНН 7701838811, ОГРН 10777087907	
Итого	Объем и содержание страхования: "Комплексная группа "Своя земля" 10070, 5000, Москва, Фридрих-Штр №1, 11 (стр. 1), помещение 312 ИНН 7701838811	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Субъектом ответственности страхования "Своя земля" являются все члены Общества с ограниченной ответственностью "Альфа-Страхование" (далее - Общество), осуществляющие профессиональную деятельность в соответствии со статьей 10.11.2015 г. закона Московской области "О профессиональной деятельности оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность". В случае если страхователь не является членом Общества, ответственность за возмещение ущерба несет член Общества - Страхователь. Договор	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ОБЪЕКТОМ	Содержательная ответственность страхования "Своя земля" возлагается на члена Общества с ограниченной ответственностью "Альфа-Страхование" (далее - Общество), осуществляющего профессиональную деятельность в соответствии со статьей 10.11.2015 г. закона Московской области "О профессиональной деятельности оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность". В случае если страхователь не является членом Общества, ответственность за возмещение ущерба несет член Общества - Страхователь. Договор	
ВЫГОДАТАРИ	Исполнитель Договора страхования - член Общества с ограниченной ответственностью "Альфа-Страхование" (далее - Общество), осуществляющий профессиональную деятельность в соответствии со статьей 10.11.2015 г. закона Московской области "О профессиональной деятельности оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность". В случае если страхователь не является членом Общества, ответственность за возмещение ущерба несет член Общества - Страхователь. Договор	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-Страхование" (далее - Общество), осуществляющее профессиональную деятельность в соответствии со статьей 10.11.2015 г. закона Московской области "О профессиональной деятельности оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность". В случае если страхователь не является членом Общества, ответственность за возмещение ущерба несет член Общества - Страхователь. Договор	
ПОДПИСАТЕЛЬ	Ю.В. Козырь	

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О КОМПЕТЕНЦИИ ВАЛИДИРОВАН

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 14 сентября 2008 по 25 сентября 2008 года(а) специализации в (на) НОУ ВПО, Московская финансово-промышленная академия
и президент
«Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов

За время обучения с(а) и(а) и(а) в соответствии со сложившейся практикой

Наименование	Валовая стоимость	Сумма
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	22	
Итоговый комплексный экзамен		Отлично

Проект(а) специализации (на) МЭП

Итого(а) часов(а) работы в час(ах) 104

г. Москва № 6003



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О КОМПЕТЕНЦИИ ВАЛИДИРОВАН

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 16 октября 2002 по 10 ноября 2002 года(а) специализации в (на) ФГБОУ ВПО, Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутапова
и президент, Финансово-экономическая юридическая академия
в объеме 104 часа

За время обучения с(а) и(а) и(а) в соответствии со сложившейся практикой

Наименование	Валовая стоимость	Сумма
Специальные дисциплины	24	хорошо
Финансово-экономическая юридическая экспертиза	76	хорошо
Защита итоговой работы	4	хорошо

Проект(а) специализации (на) Финансово-экономическая юридическая экспертиза

Итого(а) часов(а) работы в час(ах) 104

г. Москва № 4006

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



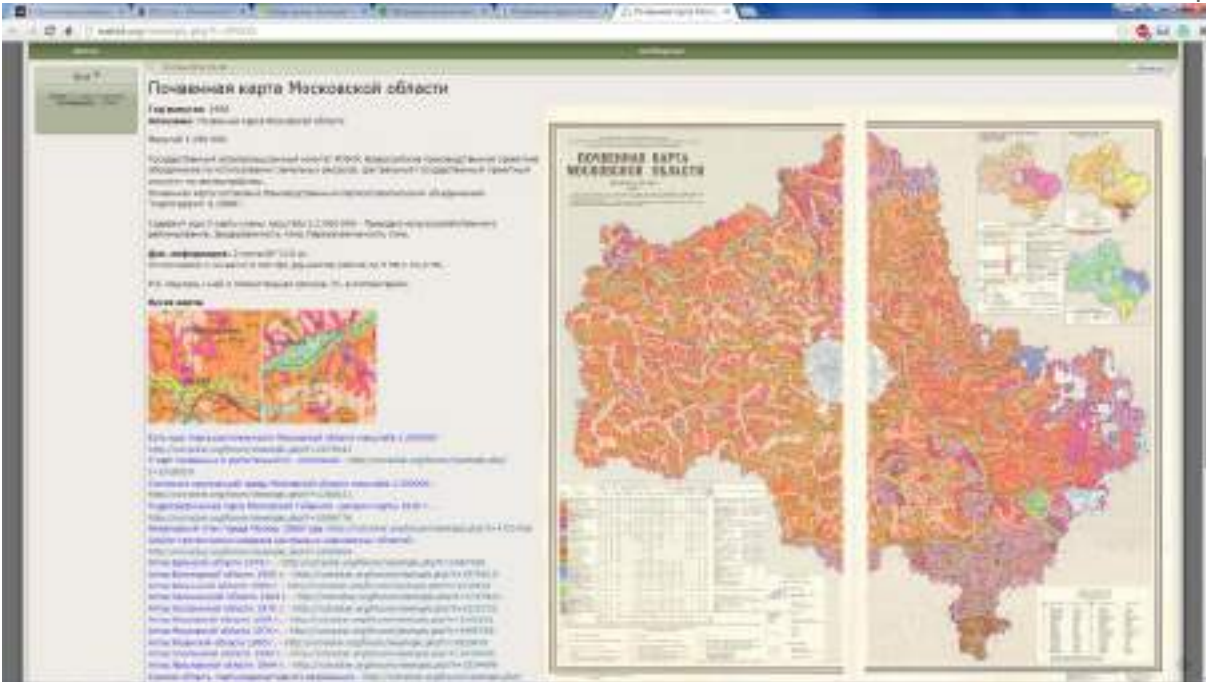
Агроекм. подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма валового/угодья >15 %	КУ	АП	КК	Гумус, % от 1 т почвы	Минерализация гумуса в 1 т почвы	Станция, мг/л, рН-Е	ЭК
1	1	602,0	1086-1675	1,1	7,0	193	0,90	-	235	95
2	1,2	265,2	2090-2100	1,1	7,2	195	0,90	-	235	95
3	2,3	123,2	2128-2175	1,06-1,08	7,3	198	0,90	-	235	95

Агроекм. подзона	Зем.-оцен. район	Структура почвы, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пш.-допустим	Сидеральные культуры	Паровые культуры	Сен	Технический
1	1	90,0	3,7	35,1	18,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	35,2	18,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,6	18,3	-	3,3	-	-	-

Агроекм. подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты в земледелии						
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Корнузы на зерно	Пш.-допустим	Сидеральные культуры	Паровые культуры
1	1	1,21	1,98	1,68	-	1,00	-	
2	1,2	1,15	1,94	1,68	-	-	-	
3	2,3	1,54	1,86	1,62	-	-	0,92	

Агроекм. подзона	Зем.-оцен. район	Структура земель, %				
		Однородные	Рельеф	Роскопные	Роль	Корнузы на зерно
1	1	90	90	-	-	-
2	1,2	90	90	-	-	-
3	2,3	90	90	-	-	-

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

КОПИЯ ПАСПОРТА (СЛУЖЕБНОЙ КАРТОЧКИ) РАССКАЗЧИКА, БАЛАНСА И КАРТЫ РЫНОКОВ ПО НЕОЦЕНЕННОЙ ОБЪЕКТАМ

Родной

Видео из Бюро государственного реестра недвижимости об основных параметрах и характеристиках объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (Слайды об основных характеристиках объекта недвижимости)

Инициалы участника	
Дата: № _____ Регион: Д. _____ Место рождения: _____ Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости	
11.11.2019	№ 25:000116:1257
Квартальный номер:	
Номер выдвинутого объекта	50:25:0034214
Дата окончания выдвинутого номера	07.11.2019
Рассказчик (полное наименование государственного земельного номера)	земельный участок
Адрес:	Московская область, Воскресенский р-н, Воскресенский район, Поселенский административный район, парк «Славянский Восточный»
Площадь:	54613 кв. м
Расчетная стоимость, руб.:	земельный участок
Бюджетный номер выдвинутого объекта в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
Категория земель:	земельный участок
Вид использования земельного участка:	земельный участок
Сторона земель об объекте недвижимости:	для сельскохозяйственного назначения
Собственники:	Сторона об объекте недвижимости лесное хозяйство "Аграрий"
Назначение земель:	земельный участок
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА	Ивановская М.А.

М.П. 

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 2

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

Земельный участок	№ участка	№ кадастрового номера	№ кадастрового номера
Лист № 1	Родина Д.	Воскресенский район	Воскресенский район
12.11.2019			
Кадастровый номер:	50:09:0010114-1157		
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ 1.1. "ТОВАРИЩЕСТВО ДОЛЖИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530, ОГРН: 11474000593		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50:09:0010114-1157-001/01/14-3 от 12.11.2019		
3. Дата окончания срока:	3.1. Без срока		
Справочные сведения об объекте недвижимости:	Деловые цели управления, участок находится примерно в 650 м по прямой линии на восток от деревни д.Воскресное, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, Участок 12, кв. № 50:09:0010114-89, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, обременения: 7316931 кв. м		
4.1.1. Вид государственной регистрации:	12.11.2019		
номер государственной регистрации:	50:09:0010114-1157-001/01/14-3		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 21.07.2009 по 31.05.2024		
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" созданный в Д.Х. Обществе с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОЛЖИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530		
основание государственной регистрации:	Практика государственного управления. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" при управлении Областью с ограниченной ответственностью "Трастбизнес-Земель Менеджмент" от 22.04.2009		
вид:	Арбитраж		
дата государственной регистрации:	12.11.2019		
номер государственной регистрации:	50:09:0010114-1157-001/01/14-1		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 28.12.2017 по 3 года		
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Администрация области "Московская область", ИНН: 5050003776		
основание государственной регистрации:	Договор № СЗР-80/17 от 08.12.2017 земельного участка от 01.07.2007, дата регистрации 28.12.2017, № 50:09:0010114-1157-001/01/14-1		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор № СЗР-80/17 от 08.12.2017		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости к нему подачи сведений третьими лицами, органами:	Земельный участок		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.		

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист № 3

Вспомогательный документ государственного кадастра недвижимости об оценке рыночной стоимости и зарегистрированной цене на объект недвижимости
Оценке подлежит земельный участок

Земельный участок		(исчерпывающе)
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов выдано: _____
11.11.2019		
Кадастровый номер: _____		58:20:0060314:1157
План (схема, фото) земельного участка		
		
Масштаб: _____	Условные обозначения _____	
		
М/П		
ВЛАДИСЛАВ СТЕПАНОВИЧ ВОСКРЕСЕНСКИЙ <small>Ф.И.О. Подпись</small>		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ <small>Должность</small>		

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № СРП-00/17 от «22» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СРП-00/17 от «22» июля 2017 г. переданы в аренду поддокам с/х назначения земельные участки (далее - «Участки»)

№ (Инициалы) (фамилия) земельных участков, расположенных в Раменском, Воскресенском, Сергиево-Пудинском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	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 кв.м на территории кв. 100-го квартала от ориентира д. Пискаревское, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кулацкое.	50:23:003071:0613	10 781,68
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Участок находится площадью в 50 кв.м на территории кв. 100-го квартала от ориентира д.Курово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Кулацкое с/п.	50:23:003074:0417	268,177
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Месторасположение участка: сельское поселение ориентира, расположенного на территории участка, ориентира д. Пискаревское. Участок находится площадью в 1070 метров от ориентира на территории кв. 101 кв. АООП "Саратовское".	50:23:003096:1013	138,579
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ушаковское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	50:23:003026:03	480,000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, р.п. Сергиево-Пудинский, Собинское сельское поселение, земельный д.Александровка	50:24:003004:03497	126,678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Пудинский район, сельское поселение Прогрессный	50:24:003000:05	321,984
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Пудинский район, сельское поселение Александровское	50:24:003000:11	73,122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Пудинский район, сельское поселение д. Александровское	50:24:003000:08	238,420



Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
13	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок, адрес: территория: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фёдоровское	50:29:0050402:0001	6 094 439
13	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фёдоровское	50:29:0050402:2481	6 094 289
14	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 метров кв. расположен на север-восток от территории д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес: территория: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Фёдоровское	50:29:0050402:56	831 237
15	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 280 м кв. расположен на юго-восток от территории д.Потрешное, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фёдоровское	50:29:0050402:88	341 971
16	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 285 м кв. расположен на юго-север территории д.р.Потрешное, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фёдоровское	50:29:0060211:0037	280 414
17	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 470 м кв. расположен на запад от территории д.Госудово, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фёдоровское	50:29:0060211:0031	94 442
18	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фёдоровское	50:29:0060211:1941	181 020
19	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фёдоровское	50:29:0060211:1942	181 043

Справка № 10-14

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 кв.м. расположен на юго-восток от территории д.р. Гаврилково, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фёдоровское	50:29:0060211:01	932 209
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1085 кв.м. расположен на юго-восток от территории д.р. Госудово, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фёдоровское	50:29:0060211:02	388 232
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1770 кв.м. расположен на юго-восток от территории д.р.Госудово, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фёдоровское	50:29:0060211:03	192 303
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 870 кв.м. расположен на юго-восток от территории д.р.Гаврилково, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фёдоровское	50:29:0060211:04	171 343
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 714 904 кв.м., адрес: (не зарегистрировано) область: Российская Федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруново	50:34:0030001:180	714 904

Итого: 22 768 928,41

<p>Арбитражная. Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> (Е.А. Зайцева)</p>	<p>Арбитражная. Акционерное общество «СВЯТАЯ ФОРМУЛА УСПЕХА»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> (А.С. Пузанов)</p>
--	---

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1
к Договору аренды земельного участка
№ СР-РЭС-ДА/18 от «01» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По состоянию Договора аренды земельного участка № СР-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	Цель	Адрес	Площадь
1.	50:05:009030112	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090118	050 987
2.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090113	47829
3.	50:05:00903012	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.В.Павлово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090120	90004
4.	50:05:00902114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	118912
5.	50:05:00902114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Павлово, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	307129
6.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Тарбасово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020301	795308
7.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в р-не д.Павлово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020301	19039
8.	50:05:002034114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе с.Колотнянский, северная часть кадастрового	318394

Страница 6 из 6

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Квартальный (полугодовой) отчет	ИФН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
36	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:0000101	207110
36	30.00.000040-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д.Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:000040	86245

Арбитражный	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТООВАРИШЕСТВО ДОВЕРЛИВОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМилком»
Генеральный директор	Генеральный директор
 (А.С. Озеров)	 (Д.М. Ганнин)

Страница 4 из 6

«Договор № 30.00.0000101-01 от 15 апреля 2019 года»
«Договор № 30.00.000040-0 от 15 апреля 2019 года»
«Договор № 30.00.0000101-01 от 15 апреля 2019 года»
«Договор № 30.00.000040-0 от 15 апреля 2019 года»

Инициатор с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТООВАРИШЕСТВО ДОВЕРЛИВОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (ИНН 50/05/00101, КПП 50/05/00101, адрес: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 18, стр. 1) в лице Генерального директора (подпись и печать) и в лице Генерального директора (подпись и печать) заключил с обществом с ограниченной ответственностью «РусМилком» (ИНН 50/05/00001, КПП 50/05/00001, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001) договор аренды земельного участка, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства», площадью 207110 кв. м, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01.

1. На основании Договора аренды земельного участка № 30.00.0000101-01 от 15 апреля 2019 г. Арбитражный рентный фонд обязан предоставить земельный участок (далее - «Участок»):

№	Квартальный (полугодовой) отчет	ИФН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
2	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
3	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
4	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
5	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
6	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
7	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
8	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
9	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
10	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110
11	30.00.0000101-01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельского/общественного производства»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п.п. Шолоховское, в районе д. Семинское, кадастровый номер земельного участка 50:05:00001-01	207110

№	Материалы для установления фактов	ИМН	Адрес	Штатность
1
2
3
4

Общество с ограниченной ответственностью «УРАРАЙСКИЙ ДОМ» (ИНН Московской области 50/07/0000000000, ОГРН 50/07/0000000000) (далее - Общество) в лице Генерального директора (подпись) ... (далее - Директор) ... (далее - Общество) ...

1. Проект договора ...

1.1. Арбитражная инстанция по спору ...

1.2. На момент заключения Договора Участок ...

1.3. Участки принадлежат ...

1.4. Арбитражная инстанция ...

1.5. Промышленные Арбитражные ...

1.6. Арбитраж ...

1.7. Промышленные Арбитражные ...

1.8. Арбитраж ...

1.9. Арбитраж ...

2. Стороны ...

3. Стороны ...

4. Стороны ...

5. Стороны ...

6. Стороны ...

7. Стороны ...

8. Стороны ...

9. Стороны ...

10. Стороны ...

11. Стороны ...

12. Стороны ...

13. Стороны ...

14. Стороны ...

15. Стороны ...

16. Стороны ...

17. Стороны ...

18. Стороны ...

19. Стороны ...

20. Стороны ...

21. Стороны ...

22. Стороны ...

23. Стороны ...

24. Стороны ...

25. Стороны ...

26. Стороны ...

27. Стороны ...

28. Стороны ...

29. Стороны ...

30. Стороны ...

31. Стороны ...

32. Стороны ...

33. Стороны ...

34. Стороны ...

35. Стороны ...

36. Стороны ...

37. Стороны ...

38. Стороны ...

39. Стороны ...

40. Стороны ...

41. Стороны ...

42. Стороны ...

43. Стороны ...

44. Стороны ...

45. Стороны ...

46. Стороны ...

47. Стороны ...

48. Стороны ...

49. Стороны ...

50. Стороны ...

51. Стороны ...

52. Стороны ...

53. Стороны ...

54. Стороны ...

55. Стороны ...

56. Стороны ...

57. Стороны ...

58. Стороны ...

59. Стороны ...

60. Стороны ...

61. Стороны ...

62. Стороны ...

63. Стороны ...

64. Стороны ...

65. Стороны ...

66. Стороны ...

67. Стороны ...

68. Стороны ...

69. Стороны ...

70. Стороны ...

71. Стороны ...

72. Стороны ...

73. Стороны ...

74. Стороны ...

75. Стороны ...

76. Стороны ...

77. Стороны ...

78. Стороны ...

79. Стороны ...

80. Стороны ...

81. Стороны ...

82. Стороны ...

83. Стороны ...

84. Стороны ...

85. Стороны ...

86. Стороны ...

87. Стороны ...

88. Стороны ...

89. Стороны ...

90. Стороны ...

91. Стороны ...

92. Стороны ...

93. Стороны ...

94. Стороны ...

95. Стороны ...

96. Стороны ...

97. Стороны ...

98. Стороны ...

99. Стороны ...

100. Стороны ...

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

11.8. Договор аренды заключен на условиях п.1 ст. 612 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключенный сторонами в соответствии со ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключенный в соответствии со ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключенный в соответствии со ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Арендодатель	Арендатор
<p>Объекты и юридическая ответственность:</p> <p>«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОДАРИЩЕСТВО ДОБОРОТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости Московской области</p> <p>Место нахождения: 105065, город Москва, улица Брестская, дом 20, строение 2 ИНН 770707336, КПП 770810001 ОГРН 104770012145 ИНН 770707336, КПП 770810001 ОГРН 104770012145 ОГРН 104770012145</p>	<p>Место нахождения: 141134, Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24 ОГРН 1045000000000 ОГРН 1045000000000 ОГРН 1045000000000</p>
<p>Генеральный директор</p> <p>И.А. Лепухин</p>	<p>Генеральный директор</p> <p>И.А. Лепухин</p>

11.9. Договор аренды заключен на условиях п.1 ст. 612 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключенный сторонами в соответствии со ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключенный в соответствии со ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключенный в соответствии со ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации.





№	Объект оценки	Адрес объекта	Код объекта	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта, расположенного в границах населенного пункта»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24	50:08/003/2019	1 024 100
2	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта, расположенного в границах населенного пункта»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24	50:08/003/2019	10 200
3	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта, расположенного в границах населенного пункта»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24	50:08/003/2019	10 200
4	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта, расположенного в границах населенного пункта»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24	50:08/003/2019	10 200
5	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта, расположенного в границах населенного пункта»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24	50:08/003/2019	10 200
6	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта, расположенного в границах населенного пункта»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24	50:08/003/2019	10 200
7	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта, расположенного в границах населенного пункта»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24	50:08/003/2019	10 200
8	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта, расположенного в границах населенного пункта»	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24	50:08/003/2019	10 200

Арендодатель	Арендатор
<p>Объекты и юридическая ответственность:</p> <p>«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОДАРИЩЕСТВО ДОБОРОТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости Московской области</p> <p>Место нахождения: 105065, город Москва, улица Брестская, дом 20, строение 2 ИНН 770707336, КПП 770810001 ОГРН 104770012145 ОГРН 104770012145</p>	<p>Место нахождения: 141134, Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос. Шарапово, д. Центральная, д. 24 ОГРН 1045000000000 ОГРН 1045000000000 ОГРН 1045000000000</p>
<p>Генеральный директор</p> <p>И.А. Лепухин</p>	<p>Генеральный директор</p> <p>И.А. Лепухин</p>

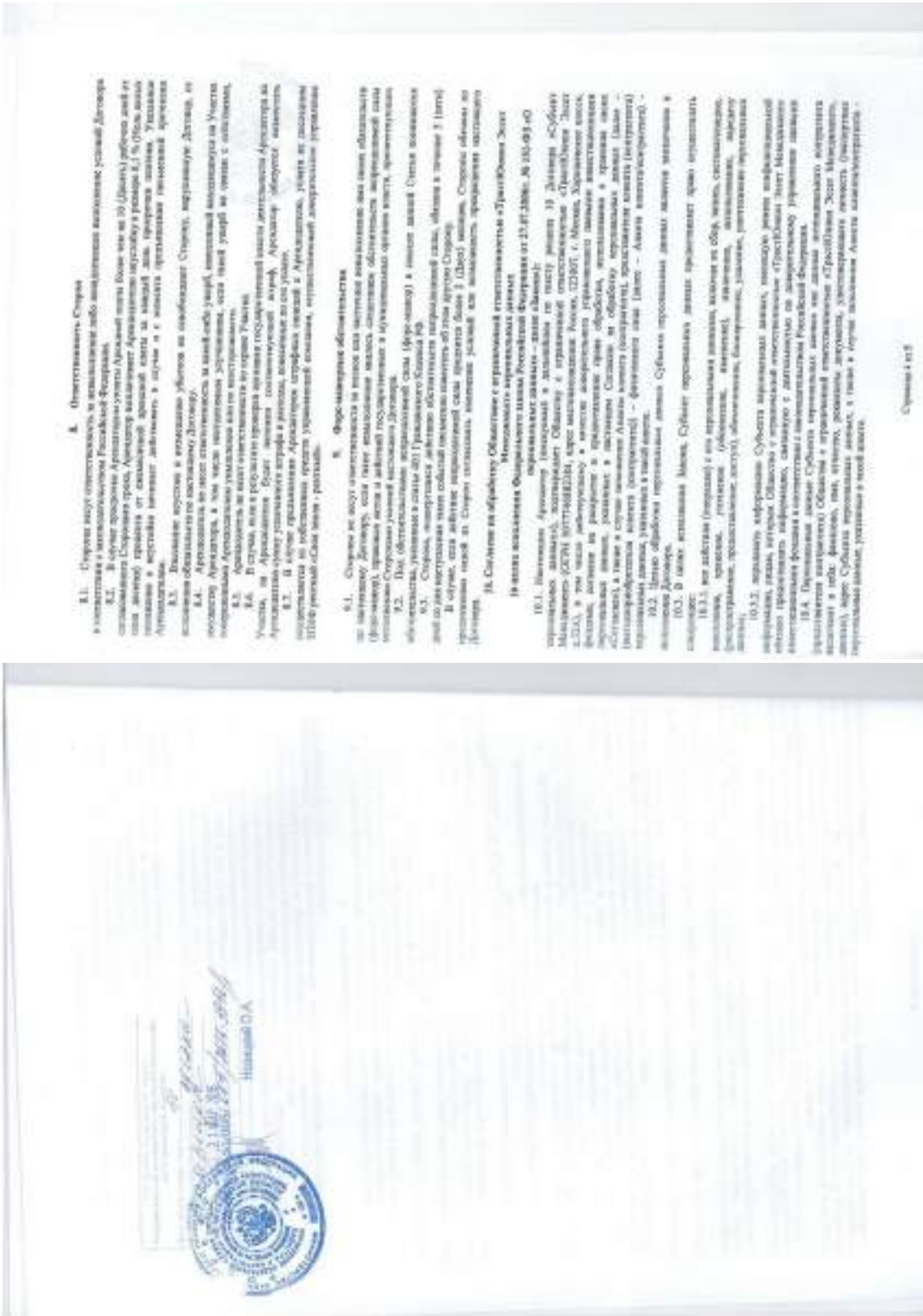
Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь
1	2	3
50:08:0081114-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081114	389,000
50:08:0081116-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081116	41,500
50:08:0081118-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081118	311,000
50:08:0081120-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081120	371,000
50:08:0081122-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081122	1401,000
50:08:0081124-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081124	310,000
50:08:0081126-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081126	379,000
50:08:0081128-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081128	49,000
50:08:0081130-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081130	384,000
50:08:0081132-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. с/пос. Воскресенское, кадастровый номер: 50:08:0081132	1,642,000

Страница 8 из 8

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У.», Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рента»	Общество с ограниченной ответственностью «ИАРМОНЬ»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Лутынский	 О.В. Герасимов
	

Страница 9 из 9



Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № 50/01/001/2022/001/1 от 10.11.2022 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № 50/01/001/2022/001/1 от 10.11.2022 г. прилагаю в аренду подлежащие сдаваемым земельным участкам (далее - «Участки») №1 (Венковское сельское) земельный участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:



№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства	участок площадью примерно в 1545 кв. м расположенный на территории от пр.проезда д. Покосово, расположенный на площади участка, адрес аренды: Московская область, Раменский район, сельское поселение Косаревское;	50/01/001/2022/001/1	15 781,89
2	Земельный участок для ведения сельского хозяйства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок площадью примерно в 50 кв. м расположенный на территории от пр.проезда д. Круто, расположенный на площади участка, адрес аренды: Московская область, Раменский район, Юрковский с/п.	50/01/001/2022/001/2	294 117
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства	Магистральное учреждение отведенное пр.проезду, расположенный на территории участка. Оценочный кадастровый номер: 50/01/001/2022/001/3. Адрес аренды: участок № 17 в АСОТ "Саратовское".	50/01/001/2022/001/3	128 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельского хозяйства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Улановское, земельный участок расположенный в центральной части кадастровой территории	50/01/001/2022/001/4	400 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельского хозяйства	Московская область, р.н Орехово-Зуевский, Соборное сельское поселение, д.пос. д.Александровское	50/01/001/2022/001/5	134 828
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельского хозяйства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п.с. Пригородный	50/01/001/2022/001/6	321 081
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельского хозяйства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение д. Александровское	50/01/001/2022/001/7	11 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельского хозяйства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение д. Александровское	50/01/001/2022/001/8	269 422

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный	участка, адрес: Воскресенский район, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское		
72	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 680м. от железнодорожной линии восточного направления от платформы д.Муромцево, расположенного на кадастровом участке, адрес: деревня: Воскресенская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0085	809 429
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:0141	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок выделен площадью в 1796 м.кв. на выделенном на территории от платформы д.Муромцево, расположенного по адресу: деревня: Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:06	831 537
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 220 м. кв. на выделенном на территории от платформы д.Петровское, расположенного на кадастровом участке, адрес: деревня: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:08	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 285м. от железнодорожной линии восточного направления от платформы д.у. Гусиново, расположенного по кадастровому участку, адрес: деревня: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0037	286 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 470 м. кв. на выделенном на территории от платформы д.Гусиново, расположенного по кадастровому участку, адрес: деревня: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0003	96 842
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0041	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:0042	882 848

Таблица №1 из 11

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1500м. кв. на выделенном на территории от платформы д.у. Гусиново, расположенного на кадастровом участке, адрес: деревня: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:01	192 798
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1435м. кв. на выделенном на территории от платформы д.у. Гусиново, расположенного на кадастровом участке, адрес: деревня: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:02	308 232
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1779 м. кв. на выделенном на территории от платформы д.у. Гусиново, расположенного на кадастровом участке, адрес: деревня: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:03	492 948
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 836 м. кв. на выделенном на территории от платформы д.у. Гусиново, расположенного на кадастровом участке, адрес: деревня: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:04	273 241
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 734 404 кв.м., адрес: (на кадастровом участке): Рабочий поселок Фединское, Московская область, д.п. Колосовский, с/пос. Заручинское	50:38:0231401:006	914 964
Итого:				32 788 826,61

<p>Адрес: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «ТОМАРИНСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор:  П.А. Зайцев</p>	<p>Адрес: Акционерное общество «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор:  А.И. Герасимов</p>
---	--



Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

22 ноября 2022 года




АОТ
«Своя земля - рентный фонд»

по Договору № СДР-02/22 аренды земельного участка от 30.07.2022 г.

г. Москва

Область с ограниченной ответственностью «УРАЛЬНИКОВСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СТРАХОВАТЕЛЬСКИЙ ЗАВЕЩАТЕЛЬСКИЙ ФОНД» (ИНН 77/003294283, ОГРН 1047700329428), адрес: г. Москва, ул. Космодемьянская, д. 20, стр. 1 (ИНН 77/003294283, ОГРН 1047700329428), далее – «АОТ».

в соответствии с условиями договора аренды земельного участка от 30.07.2022 г. № 14/3-0/15-023/21, выданной в соответствии с Законом Московской области от 30.07.2019 г. № 81/2019-ОЗ, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости от 30.08.2019 г. № 50/014/2019/003/2019/001/2019, далее – «Земельный участок».

г. Москва, ул. Крылатская, д. 10/1 (ИНН 77/003294283, ОГРН 1047700329428), далее – «АОТ».

Центральный офис: г. Москва, ул. Земляной вал, д. 22, стр. 1 (ИНН 77/003294283, ОГРН 1047700329428), далее – «Центральный офис».

Телефон: (495) 399-99-11, факс: (495) 399-99-10, электронная почта: info@svoezemlya.ru

и далее «Сторона», в соответствии с Законом Московской области от 30.07.2019 г. № 81/2019-ОЗ, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости от 30.08.2019 г. № 50/014/2019/003/2019/001/2019, далее – «Земельный участок».

1. На основании Договора аренды земельного участка от 30.07.2022 г. (далее – «Договор») АОТ является владельцем и арендатором земельного участка (далее – «Земельный участок»):

№	Объект оценки	Адрес	Дата оценки	Целевое назначение	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50/014/2019/003/2019/001/2019, кадастровый номер земельного участка для застройки: 50/014/2019/003/2019/001/2019/001/2019	г. Москва, ул. Крылатская, д. 10/1	30.03.2022	30,03	30,03

2. Сторона является владельцем земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Крылатская, д. 10/1 (ИНН 77/003294283, ОГРН 1047700329428), далее – «Земельный участок».

3. АОТ и Сторона подтверждают, что объект оценки не является предметом залога.

4. АОТ и Сторона подтверждают, что объект оценки не является предметом ипотеки.

5. АОТ и Сторона подтверждают, что объект оценки не является предметом ипотеки.

6. АОТ и Сторона подтверждают, что объект оценки не является предметом ипотеки.

7. АОТ и Сторона подтверждают, что объект оценки не является предметом ипотеки.

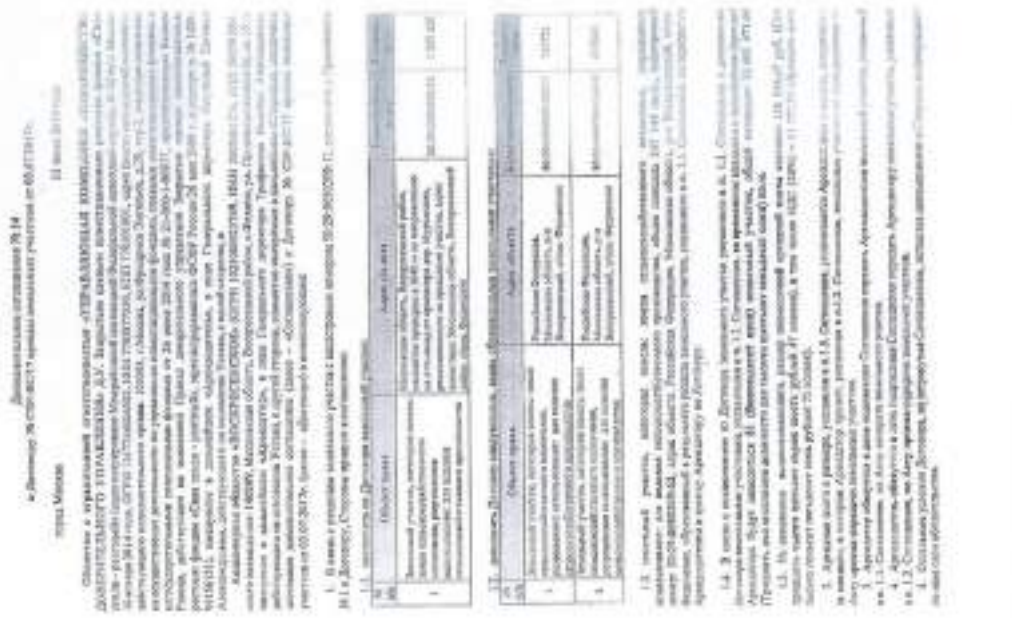
8. АОТ и Сторона подтверждают, что объект оценки не является предметом ипотеки.

9. АОТ и Сторона подтверждают, что объект оценки не является предметом ипотеки.

10. АОТ и Сторона подтверждают, что объект оценки не является предметом ипотеки.



Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

3. Обладатель земельного участка (ГП) организация: наименование, адрес, банковские реквизиты ООО, ИНН, ОГРН (для юридических лиц); Ф.И.О. (для граждан) индивидуального участника

6.33.3. Оценка от 10.11.2022 г.

Обладатель земельного участка ООО «ИПРИТЪ» ИНН 50/0010101843, ОГРН 1045000263701 Индивидуальный участник фонда «Своя земля - рентный»	Арендатор И.А.Б. Фирсов
--	----------------------------

Удостоверение в земельной книге Информация о земельном участке, находящемся на территории Московской области	Участник ЗПИИ 05.12.2022
Полное наименование ДОБРОПРАВИТЕЛЬСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ СОЮЗ	Земельный участок № 50:05/002/2018-0031-0
Итого стоимость 143 539 000 руб.	Место в РИФ

Акт приема-передачи участка по Доверенности от 10.11.2022 г. № 2022/0101
№ 03/2022/0101
Итого стоимость участка 143 539 000 руб.

1. В 2021 году организация «ИПРИТЪ» получила в пользование от ООО «ИПРИТЪ» участок площадью 1000 кв. м, кадастровый номер 50:05/002/2018-0031-0, кадастровый номер участка 50:05/002/2018-0031-0/001. Данный участок находится в собственности ООО «ИПРИТЪ». Организация «ИПРИТЪ» получила в пользование от ООО «ИПРИТЪ» участок площадью 1000 кв. м, кадастровый номер 50:05/002/2018-0031-0, кадастровый номер участка 50:05/002/2018-0031-0/001. Данный участок находится в собственности ООО «ИПРИТЪ». Организация «ИПРИТЪ» получила в пользование от ООО «ИПРИТЪ» участок площадью 1000 кв. м, кадастровый номер 50:05/002/2018-0031-0, кадастровый номер участка 50:05/002/2018-0031-0/001. Данный участок находится в собственности ООО «ИПРИТЪ».

2. Земельный участок находится в сельскохозяйственной организации. Представитель организации по поручению Земельного участка не является.

3. Участок является участком сельскохозяйственного назначения.

4. Акт приема-передачи участка от ООО «ИПРИТЪ» от 10.11.2022 г. № 2022/0101. Итого стоимость участка 143 539 000 руб.

Обладатель земельного участка ООО «ИПРИТЪ» ИНН 50/0010101843, ОГРН 1045000263701	Арендатор И.А.Б. Фирсов
--	----------------------------

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Инвентарный номер земельного участка	УКВ	Адрес	Площадь	Специальные ограничения и условия использования или ограничения права при оформлении
1	2	3	4	5	6
		земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства	земельный участок кадастровый номер 50/01/0030115		1. Территория 40% от земельной участка, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 600 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г. 2. Ограничения при на земельной участке, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 600 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г.
3	50/01/0030115/01	земельный участок, который находится в собственности публично-правового образования Московской области для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Давыдовское, в районе д. Давыдовское, кадастровый номер 50/01/0030115	798,366	1. Ограничения при на земельной участке, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 798,366 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г.
4	50/01/0030115/14	земельный участок, который находится в собственности публично-правового образования Московской области для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Давыдовское, в районе д. Давыдовское, кадастровый номер 50/01/0030115	798,366	1. Ограничения при на земельной участке, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 798,366 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г. 2. Ограничения при на земельной участке, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 798,366 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г. 3. Ограничения при на земельной участке, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 798,366 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г. 4. Ограничения при на земельной участке, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 798,366 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г. 5. Ограничения при на земельной участке, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 798,366 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г.
7	50/01/0030115/11	земельный участок, который находится в собственности публично-правового образования Московской области для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Давыдовское, в районе д. Давыдовское, кадастровый номер 50/01/0030115	307,033	1. Ограничения при на земельной участке, кадастровый номер 50/01/0030115, площадью 307,033 кв. м, площадью участка Воскресенский район, 50/01/0030115, Паевой Инвестиционный рентный фонд (ИПИ) № 633/22 от 10.11.2022 г.

Страница 8 из 8

№	Инвентарный номер земельного участка	УКВ	Адрес	Площадь	Специальные ограничения и условия использования или ограничения права при оформлении
1	2	3	4	5	6
8	50/01/0030115/10	земельный участок, который находится в собственности публично-правового образования Московской области для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Давыдовское, в районе д. Давыдовское, кадастровый номер 50/01/0030115	96,158	

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОБЕРИТСКОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. №02030216001, районный инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» Генеральный директор	Архиватор Общество с ограниченной ответственностью «Рубин» Генеральный директор

Страница 8 из 8

Отчёт № 633/22 от 10.11.2022 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

