

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

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

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

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

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



125212, г. Москва,  
Кронштадтский бульвар, д. 7А,  
стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2  
Тел. +7 (499) 550-05-09  
[www.kgfu.ru](http://www.kgfu.ru)

## ОТЧЕТ № 092/23

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

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 15.05.2023 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 15.05.2023 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «КГФУ»

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	6
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>12</b>
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
<b>5.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....</b>	<b>13</b>
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	13
<b>6.</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	14
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ .....	14
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
<b>7.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>17</b>
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	18
<b>8.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>23</b>
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
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>29</b>
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	29
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	34
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	35
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	37
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	44
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	45
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	47
<b>10.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>48</b>
<b>11.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>51</b>
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД .....	55
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	56
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	58
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	59
<b>12.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>69</b>

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>70</b>
<b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>71</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>72</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	72
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	72
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	72
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>73</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>80</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>82</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 49/22 от 15.05.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:34:0000000:21658, входящий 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 50:34:0000000:21658, входящий состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Не применялся	Не применялся	6 469 157

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**6 469 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>.**

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 № 49/22 от 15.05.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (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.



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:34:0000000:21658, входящий состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки</b>	Выписка из ЕГРН Договор аренды
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
<b>Цели оценки</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны
<b>Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> </ul>

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).</li> <li>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	15.05.2023 г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	Не проводился
<b>Срок проведения работ</b>	15.05.2023 г. – 15.05.2023 г.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
<b>Ограничения оценки</b>	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> </ol>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекаются
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

#### 1. Заключение договора, получение документов

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

#### 2. Сбор общих данных и их анализ

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

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

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

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

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

#### 5. Применение подходов и методов оценки

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

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

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

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000028/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	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/776/0000028/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

### 5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

### 6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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.



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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.

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.

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogoo.ru](http://www.srogoo.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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:34:0000000:21658, входящий состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

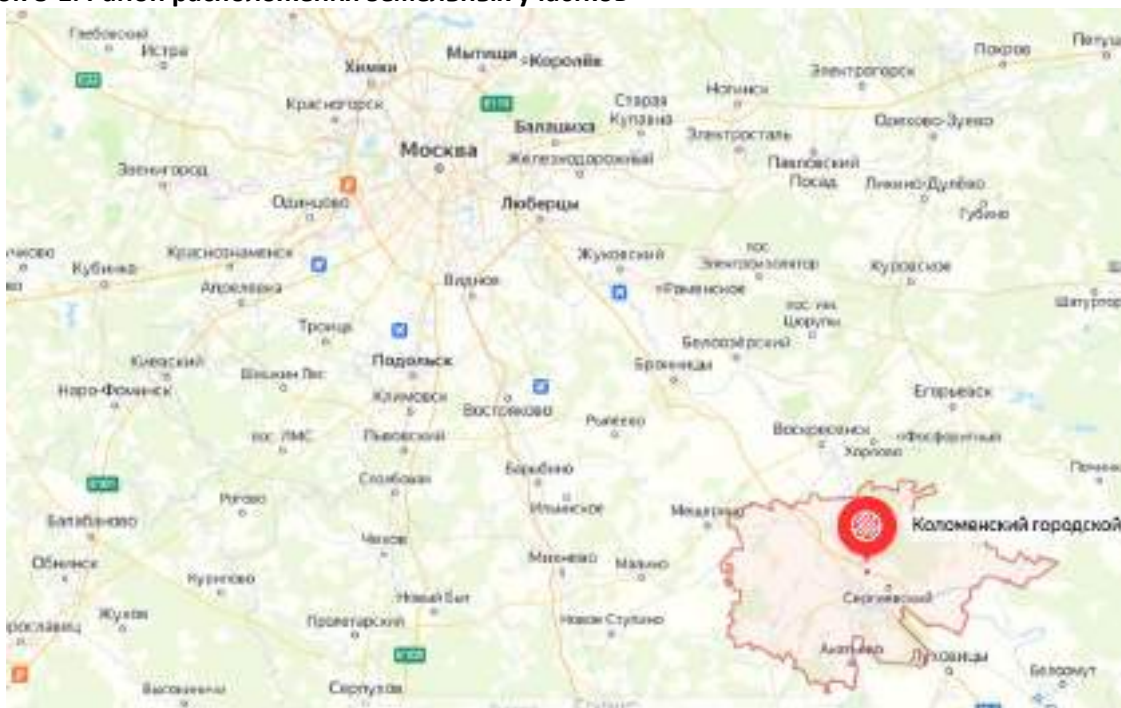
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21658	674 904

Источник: составлено Оценщиком

### 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

Коломенский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—2017) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2017).

Образован в 1929 году. Упразднён в 2017 году.

21 апреля 2017 года законом № 36/2017-ОЗ муниципальные образования Коломенский муниципальный район и городской округ Коломна были преобразованы в новое единое

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



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» муниципальное образование Коломенский городской округ с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Коломенский район и город областного подчинения Коломна были объединены в город областного подчинения Коломна с административной территорией.

Административный центр — город Коломна (в состав района не входил).

Район находился на юго-востоке Московской области на расстоянии около восьмидесяти километров как от Москвы, так и от Рязани.

Площадь района составляла 1112,28 км<sup>2</sup>. Наибольшая протяжённость с запада на восток — 60 км, с севера на юг — 30 км.

Территория района располагалась на северо-восточном склоне Средне-Русской возвышенности в пределах Москворецко-Окской равнины и частично Мещерской низменности и охватывает окраинные земли Заокской равнины.

Район граничил с Воскресенским, Луховицким, Ступинским, Егорьевским и Озёрским районами Московской области.

По территории бывшего Коломенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Оки. Среди наиболее крупных — реки Москва, Ока, Коломенка и Северка. Среди них судоходными являются реки Москва и Ока. Длина участка реки Оки на территории Коломенского района составляет 35 км, а её левого притока реки Москва (в её нижнем течении) — 25 км. Кроме этого, на территории района протекает ещё 17 малых рек 2-го, 3-го и 4-го порядков (по отношению к реке Оке) длиной от 6 до 25 км (реки Коломенка, Северка, Осёнка). На территории района находится 69 больших и малых замкнутых водоёмов и 6 озёр (Пестриковское, Петровское, Троицкое, Васильевское, Литовское, Марьяна Роща).

Лесные массивы сочетаются со сложными формами рельефа Окско-Московского междуречья, живописными местами рек Осетра, Москвы, Оки. Всего хвойно-широколиственные леса занимают до 30 % площади территории в правобережье реки Москвы и до 90 % — по левому берегу.

Территория Коломенского района расположена в поясе умеренно континентального климата, типичного для южной группы районов Московской области. На территории всего района происходит чёткая смена сезонных явлений. Самым холодным месяцем является январь со средней температурой  $-10,5^{\circ}\text{C}$ , а самым тёплым — июль с температурой  $+18,5^{\circ}\text{C}$ . Среднегодовая температура воздуха положительная. Безморозный период составляет в среднем 126—137 дней.

Средняя годовая норма атмосферных осадков составляет 506 мм в пониженных местах и 516 мм на равнине. Наибольшее количество осадков приходится на весенне-летний период и составляет около 80 % годовой суммы. Максимум осадков приходится на июль—август. Интенсивность осадков превышает 1мм/мин.

Преобладающие почвы — дерново-подзолистые, слабо и средне суглинистые. Среднее содержание гумуса 1,9-2,4 %, pH — 5,8—6,3[12]. Обогащённость почв основными элементами минерального питания (азот, P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>, K<sub>2</sub>O) от низкой до средней.

Устойчивый снежный покров сохраняется около пяти месяцев и наибольшей высоты достигает в пониженных местах и на лесных полянах (более 50 см), на открытых участках в поле колеблется от 35 до 40 см.

Роза ветров района характеризуется юго-западным направлением (20—25 %).

### **Новорязанское шоссе**

Федеральная автомобильная Дорога М5 «Урал» - автомобильная Дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги Е30 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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

**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
<b>Общие сведения</b>	
Место нахождения объекта	Московская обл., Сергиево-Посадский район

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Характеристика	Показатель
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ярославское шоссе
Расстояние от МКАД, км	74 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» их предполагаемого использования в будущем.

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21658	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.12.2019 №99/2019/299820914

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

### Основные экономические показатели России

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

(в сопоставимых ценах)

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

(в текущих ценах)

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



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

### Выводы и перспективы российской экономики

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

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

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

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

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Выводы**

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

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

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: составлено Оценщиком

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

### 9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

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

И есть еще земля в нескольких 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.

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

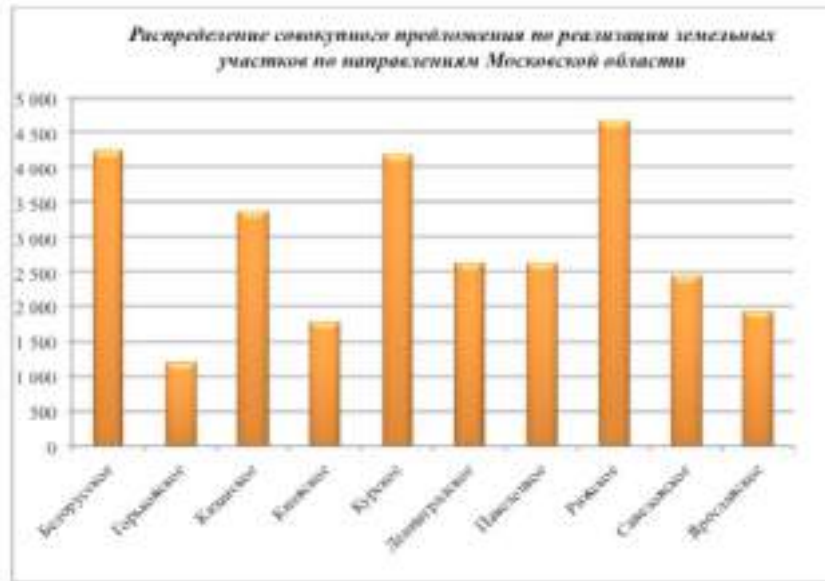


Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение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

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

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

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



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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного 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	681 294	116 484	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 401 651	645 302	118 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 817	584 165	323 324	41 942	668 761	249 200	109 850
3	Киевское	489 694	139 084	48 135	495 447	318 840	33 818	505 896	143 638	108 898
4	Калужское	614 982	327 237	67 211	581 112	314 813	114 982	618 243	315 825	183 392
5	Курское	488 196	477 380	64 242	654 820	368 939	32 474	718 877	238 952	83 480
6	Ленинградское	678 185	127 117	34 723	828 811	548 617	73 199	862 383	218 842	138 848
7	Владимирское	385 447	147 285	64 374	339 881	318 879	47 818	413 756	168 614	67 584
8	Рижское	772 842	423 889	94 662	1 052 335	441 648	42 868	816 316	428 138	67 127
9	Самарское	445 281	148 627	48 982	606 248	288 772	68 761	338 896	168 188	88 220
10	Ярoslавское	484 612	189 784	68 873	907 429	197 838	75 934	642 288	198 838	36 548

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

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

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



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Белгородское	млн	118 730	21 853	1 590	258 333	79 890	34 285	13 500	1 647	32 287
		млн	4 085 635	800 084	318 830	7 189 277	2 906 683	2 631 378	4 393 084	2 589 890	280 068
2	Гарьинское	млн	188 890	3 878	3 089	380 008	47 417	22 222	25 279	52 632	55 653
		млн	2 188 895	400 084	358 890	3 689 900	811 111	278 069	2 906 977	829 888	235 068
3	Кашинское	млн	82 908	2 208	1 787	79 147	18 800	8 884	151 378	10 881	38 495
		млн	882 353	550 088	158 302	1 431 718	538 922	192 231	2 188 088	348 800	350 088
4	Клязьминское	млн	233 338	2 608	3 333	127 273	108 088	18 738	388 088	48 308	140 088
		млн	1 068 887	838 384	233 333	2 488 782	1 001 088	781 333	1 788 872	788 800	288 888
5	Курское	млн	133 333	18 488	8 272	183 333	7 917	7 088	12 883	18 734	2 400
		млн	1 237 273	738 088	188 890	2 689 108	738 088	77 081	1 831 832	788 333	384 908
6	Ленинградское	млн	131 840	12 418	1 875	18 088	25 883	13 800	25 463	11 008	4 887
		млн	1 388 873	642 714	167 087	4 689 900	582 333	313 043	1 308 088	1 088 800	337 143
7	Павловское	млн	78 333	8 008	4 431	118 718	9 388	8 798	118 088	31 123	8 188
		млн	878 888	538 088	438 890	888 088	738 088	138 088	1 387 321	1 188 333	388 088
8	Рязанское	млн	182 990	21 853	2 682	377 778	5 088	7 088	188 217	81 883	17 878
		млн	3 217 390	2 258 088	238 890	17 888 920	3 877 688	594 184	2 457 088	1 387 420	182 857
9	Славянское	млн	121 429	1 538	1 188	164 288	28 333	28 800	388 088	81 798	25 928
		млн	978 831	1 428 871	198 890	3 335 533	1 404 688	223 222	1 488 378	684 881	288 088
10	Вязновское	млн	37 908	6 667	1 935	48 088	13 800	2 438	82 357	82 508	38 888
		млн	1 038 331	1 388 088	1 088 890	2 484 348	838 714	418 687	2 983 688	988 200	98 888

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

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

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

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

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

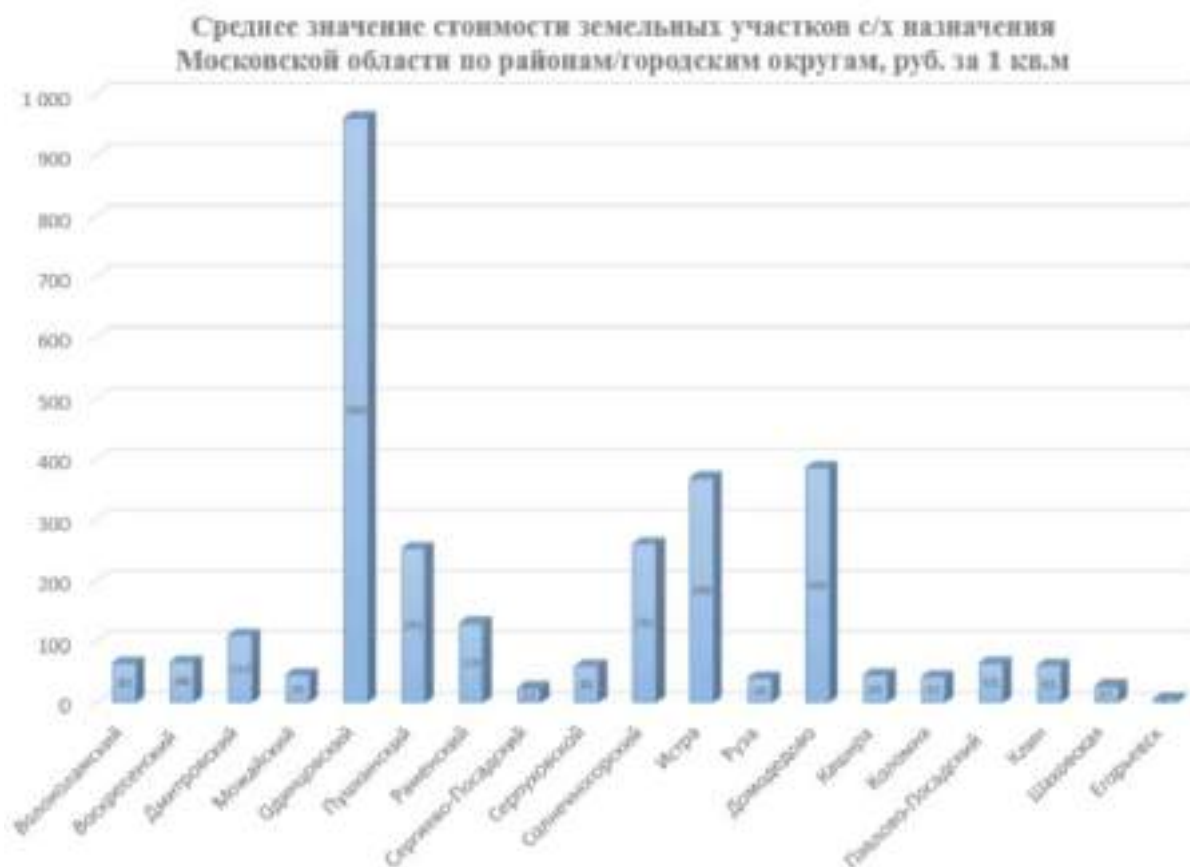
- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;



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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Дата продажи**

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

<sup>8</sup> <https://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 № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в 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

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



Иллюстрация для демонстрации принципов формирования сроков экспозиции

Иллюстрация сроков экспозиции на рынке земельных участков Московской области

№	Объекты оценки	Класс земель	Виды земель	Средний доход за год, руб.	По группам		
					A группа	B группа	C группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и размещения объектов и объектов складского назначения	2	8	8	8	8	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки для сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства, для садоводства	3	13	7	8	8	8
3	Земельные участки сельской территории, предназначенные для размещения объектов и объектов жилищной и коммунальной инфраструктуры	5	18	18	8	10	15
4	Земельные участки, расположенные в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения	1	10	11	14	14	11

Примечания:

1. Сроки продажи объектов недвижимости на рынке Московской области определяются при выборе из сроков для объектов в различных регионах Российской Федерации.

2. Данные действительны в рыночных условиях с действующим рыночным значением, продажей в соответствии с условиями, с регулярной оплатой объекта продажи в соответствии с условиями (МЖ).

3. При доступности информации о объектах недвижимости на рынке недвижимости Московской области для экспозиции объектов недвижимости на рынке недвижимости Московской области.

4. Земельные участки, расположенные в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения.

5. Земельные участки, расположенные в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения.

01.01.2022

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

### Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

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

Таблица 52

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

### Площадь земельного участка.

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Таблица 32

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

**Транспортная доступность.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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



## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

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

### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

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

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

### **Критерий юридической допустимости**

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

### **Критерий максимальной продуктивности**

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

### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

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

## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

#### Модели оценки опциона:

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

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

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

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

#### 11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»  
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.

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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:		

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

## Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

### Многолетние травы

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

### Зерновые и картофель

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

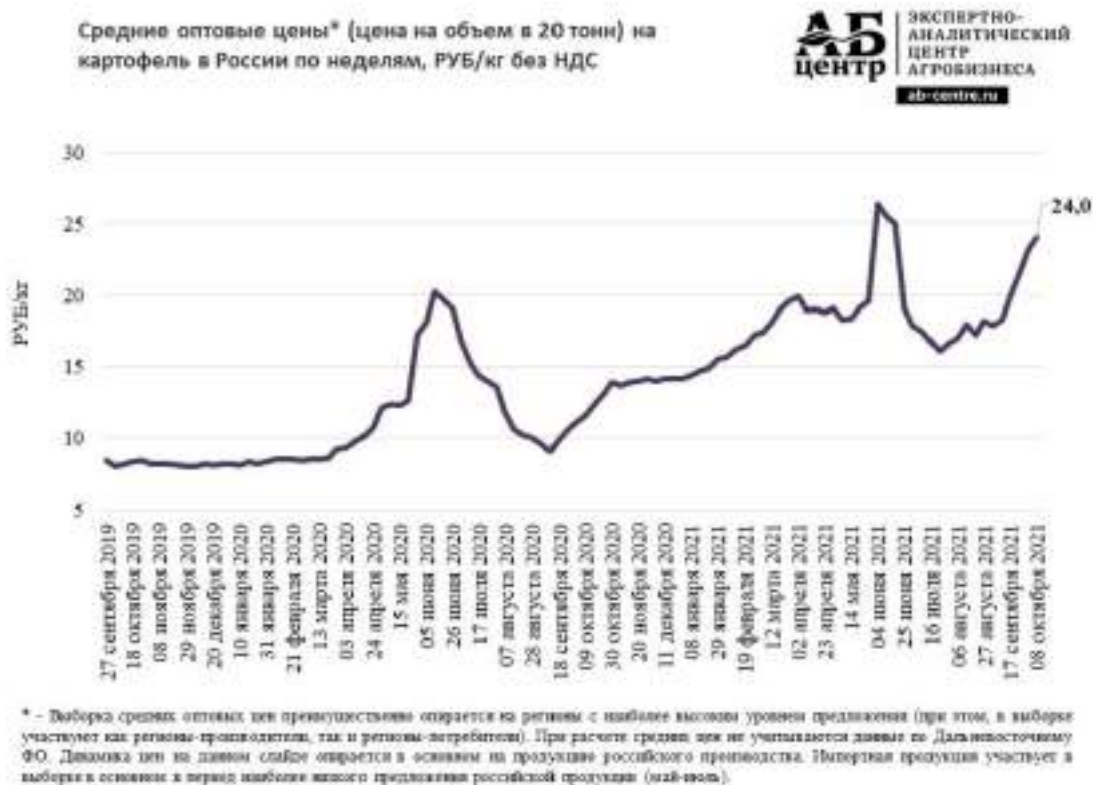
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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

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

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

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



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

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

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

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



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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



Источник: МиссингЛРФ

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

## Цены на основные зерновые культуры 15.10.2021

ИСТОЧНИК: АБЦЕНТР АГРОАНАЛИТИКИ

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

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

Цена (руб./т, с НДС)	пшеница класса 3	пшеница класса 4	пшеница класса 5	соя	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	18500-18000	18000-17800	18000-17000	13000-15700	14800-14900	15000-16000

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

### Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - 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
<b>Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га</b>						<b>34 440</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

### Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» продажи;

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

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

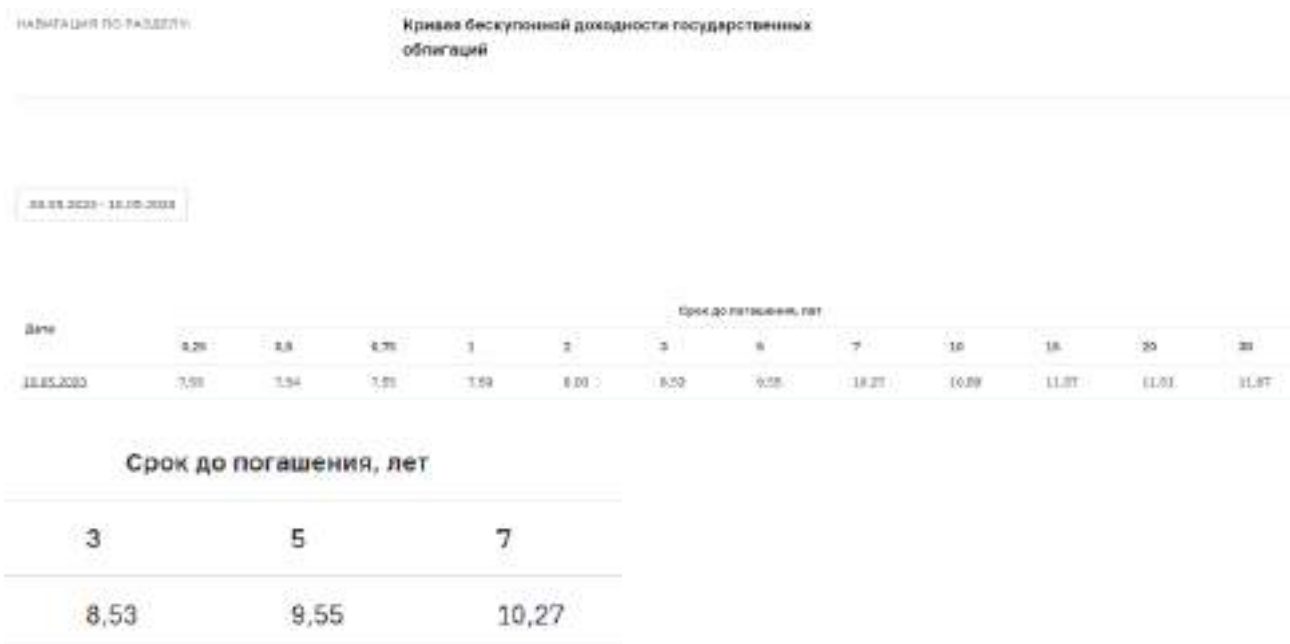
1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 9,55% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)<sup>18</sup>.



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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

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

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

№	Объекты для исследования	Минимум месяцев	Максимум месяцев	Средний диапазон по РС, мес.	По группам		
					A группа	B группа	C группа
1	Земельные участки в населенных пунктах для размещения и размещения объектов и объектов недвижимости (земель)	2	8	5	5	6	8
2	Земельные участки в населенных пунктах для сельскохозяйственного использования и для размещения объектов недвижимости (земель)	2	12	7	6	8	9
3	Земельные участки в населенных пунктах для размещения объектов и объектов недвижимости (земель) и для размещения объектов и объектов недвижимости (земель)	5	16	10	5	10	15
4	Земельные участки в населенных пунктах для размещения объектов и объектов недвижимости (земель) и для размещения объектов и объектов недвижимости (земель)	1	10	11	11	14	15

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

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 9,55\% * 30 / 12 = 23,88\%.$$

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

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

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

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» 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	9,55%
Надбавка за низкую ликвидность	23,88%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	35,93%

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	35,93%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	95 853,05
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	958,53

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.	50:34:0000000:21658	6 749,04	958,53	6 469 157	6 469 000

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

**6 469 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей, не облагается НДС<sup>20</sup>**

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

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

---

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

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Давыдов А.В., оценщик





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

### 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

### 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

### 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

#### Интернет-сайты:

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





Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

4. Перевод: 21.47.2021 - 05.04.2023, включая перевод: Протокол Совета РОО №1247 от 02.03.2019, реферат Протокол

Информация о покупке акций в государственном банке (Сведения о покупке) С 2017 года в результате реорганизации предприятия, участвующего в работе по управлению фондом, возникли дополнительные требования к оформлению документов в фонде, в том числе в части предоставления информации о финансовых результатах деятельности (балансовый отчет) и информации о составе учредителей (участников, акционеров). (Бланкетный) на основании полученной информации, в том числе, в части предоставления информации о составе учредителей, акционеров, инвесторов, в том числе, в части предоставления информации о составе учредителей, акционеров, инвесторов.

Данные сведения предоставлены государственной инспекцией по налогам и сборам Московской области от 08 сентября 2019 г.



В.В. Зорин



<p><b>ПОЛНОЕ ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ»</b> ОСОО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ»</p>	<p>И.И. Бабурин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>О.А. Воронина 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>
<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p>	<p>С.А. Воронин 141250, Московская область, Истринский район, с/пос. «Поселок», д. 4, стр. 1/1, кв. 1</p>



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»









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

**СПРАВОЧНИК**



Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АТ	КК	Гумус, % из 1 т почвы	Минерализация гумуса в год, ц/га	Ставка по земл. з/у, %	БК
1	1	602,0	1666-1676	1,1	7,0	190	0,90	-	235	98
2	1,2	266,2	2000-2100	1,1	7,2	195	0,90	-	235	95
3	2,3	123,0	2125-2175	1,06-1,38	7,3	198	0,90	-	235	96

Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Структура посевов, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пш.-допосев	Созревшая с/б/с	Подсолнечник	Соя	Техст. сор.
1	1	90,0	3,7	35,1	18,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	36,2	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	-	3,3	-	-	-

Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты по урожаю						
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Клосуря на зерно	Пш.-допосев	Созревшая с/б/с	Подсолнечник
1	1	1,21	1,08	1,68	-	1,03	-	-
2	1,2	1,16	1,94	1,68	-	-	-	-
3	2,3	1,54	1,36	1,62	-	-	0,97	-

Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Структура зерновых, %				
		Однов. посевы	Зимов.	Ротационные	Розь	Клосуря на зерно
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

**ФГИС ЕГРН**  
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Лист № 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 08.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.12.2019 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>или иной объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздел № _____	Высота здания (раздела) _____	Высота разреза _____	Высота здания вышки _____
07.12.2019 № 99/2019/200020914			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:21058	
Номер кадастрового квартала:	50:14:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский.		
Площадь:	670904 +/- 575 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	931267,52		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:14:0000000:486		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:14:0000000:21058		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		<b>ФГИС ЕГРН</b>	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
наименование		
Лист №	Раздел 1	Всего систем расчета 1-
07.12.2019/№ 99/2019/2998/0014		
Кадастровый номер:		50:14:0060000.21658
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом планировании:	Акционерная Единая Компания №35-13-299, ООО "Управляющая компания "Земельно-рентный"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной в зоне:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесозащиты:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственной земельной инвентаризации:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
Земельный участок				
наименование				
Лист №	Листов	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки
07.12.2019/№	99/2019/2998/0014			
Кадастровый номер:			50:14:0080000:21657	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, осуществляющими государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства жилого дома индивидуального жилищного строительства или жилого дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок для земельных участков образован из совокупности земельных участков или из одного земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют		
Сведения о границах земельного участка в местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общая оценка:		Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:14:0080000:21657.		
Получатель выписки:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПАЙИТНЕ" ИНН 7701908499		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициал, фамилия	

М.П.

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
наименование		
Лист № _____	Ришета № 2	Всего листов ришета 2
07.12.2019 № 99/2019/200020914		Всего реестров: _____
		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:34:00000021658
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" расположенный в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:34:00000021658-50:001/2019-1 от 18.11.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 794 904 кв. м
	дата государственной регистрации:	18.11.2019
	номер государственной регистрации:	50:34:00000021658-50:001/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.02.2019 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Трест Оптима Эстейт Менеджмент" от 22.04.2009
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявление в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о недвижимости в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии реестров об отягощенности объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приоритизация и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявок о проведении государственной регистрации права (ипотека, аренда, аренда права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации аренды, аренды права, ограничения права на земельный участок на землях сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГУК ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Лист 2/3

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Родина 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.12.2019 № 99/2019/209810014				
Кадастровый номер:		50:14:0080000:21658		

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2/3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Родина 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.12.2019 № 99/2019/209820914				
Кадастровый номер:		50:14:0080000:21658		

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Прил. 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок			
ИНФОРМАЦИЯ			
Лист № _____	Рисунки 3.1	Всего листов рисунка 3.1: _____	Всего рисунков: _____
07.12.2018 № 09/2019/2000/0014			
Кадастровый номер:		50:14:0080000-21058	

Описание местоположения границ земельного участка							
Площадь	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание ориентации из местоположения	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ОГПС ЕПРН
полном представительстве должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Риски 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздел ДД	Всего листов раздела ДД:	Всего листов выписки
07.12.2019 № 09/2019/2992/0914			
Кадастровый номер:		50:04:006000:21658	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание записанных на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адреса привообладателей смежных земельных участков
	высшая	нижняя					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер	ФСИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись, инициалы, фамилия
М.П.	

Риски 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздел ДД	Всего листов раздела ДД:	Всего листов выписки
07.12.2019 № 09/2019/2992/0914			
Кадастровый номер:		50:04:006000:21658	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание записанных на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адреса привообладателей смежных земельных участков
	высшая	нижняя					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер	ФСИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись, инициалы, фамилия
М.П.	

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Приказ 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.12.2018№	99/019/2008/0914			
Кадастровый номер:			50:04:0000000-21-058	

Система координат точек границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	392190.2	2280105.77	Закрепление отсутствует	0.2
2	392189.71	2280322.05	Закрепление отсутствует	0.2
3	392188.46	2280168.81	Закрепление отсутствует	0.2
4	392201.18	2280190.29	Закрепление отсутствует	0.2
5	392315.51	2280173.27	Закрепление отсутствует	0.2
6	392351.26	2280727	Закрепление отсутствует	0.2
7	392351.37	2280728.08	Закрепление отсутствует	0.2
8	392295.97	2280734.49	Закрепление отсутствует	0.2
9	392284.61	2280738.12	Закрепление отсутствует	0.2
10	392222.96	2280742.94	Закрепление отсутствует	0.2
11	392206.78	2280737.86	Закрепление отсутствует	0.2
12	392194.84	2280734.31	Закрепление отсутствует	0.2
13	392197.04	2280706.55	Закрепление отсутствует	0.2
14	392084.92	2280710.23	Закрепление отсутствует	0.2
15	392065.5	2280713.46	Закрепление отсутствует	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Приказ 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.12.2018№	99/019/2008/0914			
Кадастровый номер:			50:04:0000000-21-058	

Система координат точек границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	392085.72	2280715.09	Закрепление отсутствует	0.2
17	392086.72	2280789.2	Закрепление отсутствует	0.2
18	392121.4	2280790.98	Закрепление отсутствует	0.2
19	392120.53	2280860.18	Закрепление отсутствует	0.2
20	392119.95	2280900.73	Закрепление отсутствует	0.2
21	392117.79	2281091.51	Закрепление отсутствует	0.2
22	391880.63	2281095.67	Закрепление отсутствует	0.2
23	391554.22	2281075.78	Закрепление отсутствует	0.2
24	391480.14	2280996.14	Закрепление отсутствует	0.2
25	391586.84	2280307.75	Закрепление отсутствует	0.2
26	391829.18	2280282.6	Закрепление отсутствует	0.2
27	391800.46	2279960.98	Закрепление отсутствует	0.2
28	391783.96	2279949.44	Закрепление отсутствует	0.2
29	391724.07	2280699.08	Закрепление отсутствует	0.2
30	392045.38	2279975.31	Закрепление отсутствует	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Рисунг 3.2

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
07.12.2019/№	99/2019/299820914		
Кадастровый номер:	50:34:000000:21658		

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Отметка закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	502998.59	2280112.61	Записки отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Рисунг 4

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
07.12.2019/№	99/2019/299820914		
Кадастровый номер:	50:34:000000:21658		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Условный номер части: 50:34:000000:21658.1
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист № ... Раздел 4	Всего листов раздела 4: ...	Всего разделов: ...	Всего листов выписки: ...
07.12.2019 № 09/2019/2019/0014			
Кадастровый номер:		50:34:000000:21658	


План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:34:000000:21658/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист № ... Раздел 4	Всего листов раздела 4: ...	Всего разделов: ...	Всего листов выписки: ...
07.12.2019 № 09/2019/2019/0014			
Кадастровый номер:		50:34:000000:21658	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:34:000000:21658/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>За объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздел 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.12.2019 № 09/2019/200020014			
Кадастровый номер:		50:34:0000000.11658	

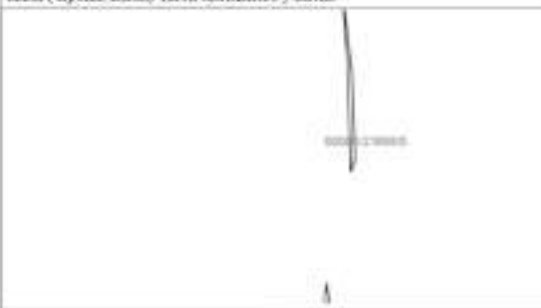
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:34:0000000.11658.4	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ОГРН: 50791
полное наименование должности	лодская	подпись: фамилия
М.П.		

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>За объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздел 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.12.2019 № 09/2019/200020014			
Кадастровый номер:		50:34:0000000.11658	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:34:0000000.11658.5	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ОГРН: 50791
полное наименование должности	лодская	подпись: фамилия
М.П.		

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Приказ 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____ Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.12.2019 № 09/2019/200020914			
Кадастровый номер:		50:14:000000-21658	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений в отношении или ограничения прямо по объекту недвижимости или ограничения объекта недвижимости
1	30780	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.73, Правила организации сетей газопроводов № 8/н от 20.04.1992
2	1427	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.74, Правила организации сетей газопроводов № 8/н от 20.04.1992
3	2242	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.82, Письмо Министерства юстиции Российской Федерации № 11882-01/Д2 от 09.06.2011
4	698	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.75, Постановление Правительства Российской Федерации № 736 от 28.08.2013
5	558	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.8, Постановление "Об утверждении правил организации газораспределительных сетей, расположенных в границах Кооператива и Кооперативного жилищного района" № 19-РМ от 28.01.2012
данные отсутствуют	нет	Доверительное управление, Обязательство с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ"

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Приказ 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____ Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.12.2019 № 09/2019/200020914			
Кадастровый номер:		50:14:000000-21658	

Сведения о кадастровой точке границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №:				
Помар. точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	392208.76	2280737.86	Закрепление отсутствует	0.2
12	392194.84	2280734.31	Закрепление отсутствует	0.2
13	392107.04	2280706.55	Закрепление отсутствует	0.2
14	392084.92	2280710.23	Закрепление отсутствует	0.2
15	392065.5	2280715.46	Закрепление отсутствует	0.2
16	392055.72	2280715.09	Закрепление отсутствует	0.2
17	392056.72	2280709.2	Закрепление отсутствует	0.2
18	392121.4	2280799.98	Закрепление отсутствует	0.2
32	392126.04	2280625.98	данные отсутствуют	0.23
32	392126.04	2280625.98	данные отсутствуют	0.23
33	392075.24	2280619.43	данные отсутствуют	0.23
34	392025.24	2280612.83	данные отсутствуют	0.23
35	391988.64	2280669.43	данные отсутствуют	0.23
36	391975.78	2280708.1	данные отсутствуют	0.23
37	391972.15	2280749.15	данные отсутствуют	0.23
38	391985.55	2280799.15	данные отсутствуют	0.23

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Прил. 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
наименование					
Лист №	Раздел 4.1		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.12.2019/№	98/2019/299820914				
Кадастровый номер:			50:14:0080000.21658		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
39	392022.35	2280835.76	данные отсутствуют	0,23	
40	392063.96	2280848.82	данные отсутствуют	0,23	
41	392112.98	2280852.46	данные отсутствуют	0,23	
42	392120.67	2280858.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	392234.3	2280740.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	392216.38	2280723.69	данные отсутствуют	0,23	
45	392202.78	2280673.49	данные отсутствуют	0,23	
46	392166.38	2280638.89	данные отсутствуют	0,23	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
М.П.					

Прил. 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Топографический участок					
наименование					
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.12.2019/№	98/2019/299820914				
Кадастровый номер:			50:14:0080000.21658		
Сведения о кадастровой точке границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 2					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона №:					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
8	392295.97	2280714.49	Закрепление отсутствует	0,2	
9	392264.61	2280738.12	Закрепление отсутствует	0,2	
10	392222.96	2280742.94	Закрепление отсутствует	0,2	
11	392286.78	2280737.86	Закрепление отсутствует	0,2	
12	392194.80	2280734.11	Закрепление отсутствует	0,2	
47	392348.52	2280726.68	данные отсутствуют	0,1	
47	392348.52	2280726.68	данные отсутствуют	0,1	
48	392338.02	2280723.33	данные отсутствуют	0,1	
49	392186.68	2280731.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	392348.76	2280728.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
М.П.					

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Инвентарный участок:					
(наименование)					
Лист №	Решение 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.12.2019 № 09/2019/2892/09/14					
Кадастровый номер:			50:04:006000:21658		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-90, зона 2					
Зона №:					
Номер точки	Координаты, м		Отсутствие закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат соседних точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
8	392315.1	2280373.27	Закрепление отсутствует	0.2	
5	392315.1	2280373.27	Закрепление отсутствует	0.2	
6	392351.20	2280727	Закрепление отсутствует	0.2	
7	392351.37	2280728.88	Закрепление отсутствует	0.2	
51	392368.37	2280574.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
52	392317.55	2280462.46	данные отсутствуют	0.1	
53	392321.82	2280469.48	данные отсутствуют	0.1	
54	392326.38	2280537.82	данные отсутствуют	0.1	
55	392339.95	2280606.6	данные отсутствуют	0.1	
56	392339.81	2280679.44	данные отсутствуют	0.1	
57	392339.22	2280729.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Инвентарный участок:					
(наименование)					
Лист №	Решение 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.12.2019 № 09/2019/2892/09/14					
Кадастровый номер:			50:04:006000:21658		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 4					
Система координат: МСК-90, зона 2					
Зона №:					
Номер точки	Координаты, м		Отсутствие закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат соседних точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
10	392222.96	2280742.94	Закрепление отсутствует	0.2	
58	392225.24	2280742.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
58	392225.24	2280742.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
59	392222.51	2280742.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
60	392350.8	2280720.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
60	392350.8	2280720.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
61	392350.10	2280716.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
62	392339.18	2280716.59	данные отсутствуют	0.1	
63	392139.82	2280726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
64	392181.55	2280729.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
65	392339.25	2280720.59	данные отсутствуют	0.1	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Инвентарный участок:				
(на основе выписки из)				
Лист № _____ Риски 4.2		Всего листов рисков 4.2: _____		Всего рисков: _____
07.12.2019 № 09/2019/209020914				Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:04:006000:21658		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №:				
Порядковый номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	392351.26	2280727	Закрепление отсутствует	0,2
6	392351.26	2280727	Закрепление отсутствует	0,2
7	392351.37	2280728,08	Закрепление отсутствует	0,2
8	392295.97	2280734,48	Закрепление отсутствует	0,2
14	392065,5	2280713,48	Закрепление отсутствует	0,2
66	392351.26	2280726,96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	392317.58	2280719,66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	392289.07	2280733,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	392194,80	2280734,13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	392286,77	2280737,88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	392289,19	2280737,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	392295,95	2280734,48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	392064,9	2280710,23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	392064,9	2280710,23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	392066	2280708,29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № СР-50/17 от «22» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СР-50/17 от «22» июля 2017 г. перечисляю в аренду подложки содержащих земельные участки (далее – «Участки») № (Инициалы) (Инициалы) земельных участков, расположенных в Раменском, Звенигородском, Протвино-Зуевском 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 ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится площадью в 1140 кв.м на территории садоводства с/п. Пашаевское, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецкое.	50:23:003071:0613	19 180,66
2	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земля населенных пунктов	Участок находится площадью в 55 кв.м на территории на территории от ориентира: д.Юрово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Курский с/п.	50:23:003078:0017	368,117
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для осуществления сельскохозяйственного производства	Месторасположение: усадьба с/п. Пашаевское, расположенного на территории участка, ориентира: д. Пашаевское. Участок находится площадью в 1070 кв.м от ориентира по адресу: Московская область, Раменский район, участок № 51 в АООТ "Саболотовское".	50:23:003096:1113	138,529
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для осуществления сельскохозяйственного производства	Месторасположение: Раменский район, сельское поселение Ушаевское, земельный участок расположен в территории садоводства с/п. Пашаевское.	50:23:003028:03	460,000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для осуществления сельскохозяйственного производства	Месторасположение: Протвино-Зуевский район, Собинское сельское поселение, земельный д.Александровское.	50:24:008038:13497	126,678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для осуществления сельскохозяйственного производства и услуг	Месторасположение: Протвино-Зуевский район, село-поселение с/п. Протвино-Зуевский.	50:24:0010400:45	121,981
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для осуществления сельскохозяйственного производства	Месторасположение: Протвино-Зуевский район, село-поселение д.Александровское.	50:24:0080300:11	73,122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования:	Месторасположение: Протвино-Зуевский район, село-поселение д. Александровское.	50:24:0080300:8	398,020









Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в 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 участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино		
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 60м. от центра дачной застройки, от ориентира д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0001	690 439
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:2401	6 094 280
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 метров кв. расположен на садовом участке д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:36	837 237
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 280 м. кв. расположен на территории д.Петровка, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:04	247 971
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 200 м. кв. расположен на территории д.Трунов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0007	290 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 470 м. кв. расположен на када. от ориентира д.Госталино, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0031	94 442
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:1041	191 100
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:1042	167 647

Страница 2 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории д.Трунов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:01	972 209
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1070 м. кв. расположен на территории д.Госталино, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:02	288 272
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории д.Госталино, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:03	492 303
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 890 м. кв. расположен на территории д.Трунов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:04	271 343
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 714 904 кв.м., адрес: (неопределенный) область: Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруковское	50:74:0050301:100	714 904
Итого:				32 748 324,64

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



Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»











Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1  
к Договору аренды земельного участка  
№ СР-Р/С-ДА/18 от «11» марта 2018 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельного участка № СР-Р/С-ДА/18 от «11» марта 2018 г. изданы в аренду следующие земельные участки (далее – «участки»):

В (Далее) земельные участки, расположенные в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	ОГРН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:009030112	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:009030112	350,987
2.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903114	478,238
3.	50:05:009030112	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Волково, северная часть кадастрового квартала 50:05:009030112	89000
4.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903114	118922
5.	50:05:00903214	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Начино, восточная часть кадастрового квартала 50:05:00903214	307528
6.	50:05:002030145	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлизовское, в районе д.Тарбовское, северная часть кадастрового квартала 50:05:002030145	785300
7.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлизовское, в р-не д.Помы, северная часть кадастрового квартала 50:05:002030148	158208
8.	50:05:002030114	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлизовское, в районе с.Колыганово, северная часть кадастрового квартала 50:05:002030114	158204

Страница 5 из 6

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Кадастровый номер земельного участка	ИФН	Адрес	Площадь
4	50:08:0080301:011	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301	207442
5	50:05:008040:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шляховское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:05:008040	88245

Арендодатель		Арендатор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УДАРНИЧЕСТВО ДОБРОДЕТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»		Общество с ограниченной ответственностью «РусЗемель»	
Генеральный директор		Генеральный директор	
			
			

Страница 4 из 6

Акт приема-передачи земельного участка № 092/23 от 15.05.2023 г.

д.д.мм.гг. 15.05.2023

г. Москва

Истец - гражданин Российской Федерации «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УДАРНИЧЕСТВО ДОБРОДЕТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (ИНН 50:08:0080301, ОГРН 770237320, КПП 77011001, адрес: г.Москва, ул.Славяновская, д.1, в/д.1, стр.1, этаж: 10) (далее - Истец) в лице Генерального директора (подпись: [подпись], печать: [печать]) заключил с Ответчиком - гражданином Российской Федерации, именем, отчеством, фамилией и паспортными данными: [подпись] (ИНН 50:05:008040:0, ОГРН 770237320, КПП 77011001, адрес: г.Москва, ул.Славяновская, д.1, в/д.1, стр.1, этаж: 10) (далее - Ответчик) Договор аренды земельного участка № 092/23 от 15.05.2023 г. (далее - Договор), предметом которого является аренда земельного участка № 092/23 от 15.05.2023 г. (далее - Земельный участок) для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок № 092/23 от 15.05.2023 г. (далее - Земельный участок) расположен по адресу: Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301.

Объектом аренды является земельный участок № 092/23 от 15.05.2023 г. (далее - Земельный участок), кадастровый номер которого 50:08:0080301:011, площадью 207442 кв.м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для ведения сельскохозяйственного производства», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301.

1. На основании Договора аренды земельного участка № 092/23 от 15.05.2023 г. (далее - Договор) арендатор принял в аренду земельный участок (далее - «Земельный участок»):

№	Кадастровый номер земельного участка	ИФН	Адрес	Площадь
1	50:08:0080301:011	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301	207442
2	50:05:008040:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шляховское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:05:008040	88245
3	50:08:0080301:012	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301	207442
4	50:08:0080301:013	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301	207442
5	50:08:0080301:014	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301	207442
6	50:08:0080301:015	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301	207442
7	50:08:0080301:016	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301	207442
8	50:08:0080301:017	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славяновское, в районе д.Славяновское, кадастровый номер земельного участка 50:08:0080301	207442





















Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабель»

Кодированный номер земельного участка	№№1	№№2	№№3
1	2	3	4
50:05:0080114	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080114	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение «Сельское поселение с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080114	284 120
50:05:0080115	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080115	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение «Сельское поселение с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080115	41 360
50:05:0080116	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080116	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение «Сельское поселение с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080116	211 000
50:05:0080117	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080117	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение «Сельское поселение с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080117	111 111
50:05:0080118	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080118	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080118	1 011 000
50:05:0080119	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080119	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080119	1 011 011
50:05:0080120	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080120	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080120	111 111
50:05:0080121	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080121	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080121	111 111
50:05:0080122	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:0080122	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:0080122	284 120
50:05:008000123	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:05:008000123	Удмуртская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. «С.П.С.», кадастровый номер: 50:05:008000123	1 011 011

Страница 8 из 8

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

Страница 9 из 9









Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»







Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

С. Имеются подлинная копия и заверенная копия (Областная с территории) отчета «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДЕВЕЛОПЕРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ» общества с ограниченной ответственностью» от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

10.7. Бюджетный кодекс Субъекта Российской Федерации:

10.8. Акт о государственной регистрации права собственности на земельный участок:

10.9. Настоящее Соглашение является частью пакета документов Договора.

11. **Разрешение сторон**

11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и/или в нем будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не разрешенные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

12. **Заключительные положения**

12.1. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются неотъемлемой частью.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если в них не содержится условий, противоречащих условиям настоящего Договора.

12.3. Арбитраж по спорам разрешать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим сторонам по письменному согласию Арбитража.

12.4. Арбитраж не вправе отменять условия права и/или

12.5. Арбитраж не вправе вносить изменения в условия сделки в отношении любых обязательств по настоящему Договору.

12.6. Арбитраж вправе урегулировать споры в отношении настоящего Договора третьим лицам (лицам без согласия Арбитража).

12.7. Настоящий Договор регулируется и подпадает под юрисдикцию и компетенцию Арбитража Московской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одину) экземпляру для каждой из Сторон в 1 (Один) экземпляре.

К Договору прилагаются:

- Акт о государственной регистрации права собственности.

13. Реквизиты и данные Сторон	Арбитраж
<p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДЕВЕЛОПЕРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.О. - Закрытым обществом с ограниченной ответственностью</p> <p>Место нахождения: 185000, город Москва, улица Брестская, д.10, стр.2, корпус 2                      ОГРН 1147759006383, ИНН 770277334, КПП 770101001                      р/с: 40701810006100000008                      в ЦАО РОСБАНК                      к/с: 3010181000000000234, БИК 044523234</p> <p>Генеральный директор:  (И.И. МIRONOV)</p>	<p>Генеральный директор:  (О.И. Kargin)</p>
<p>Место нахождения: 185000, город Москва, улица Брестская, д.10, стр.2, корпус 2                      ОГРН 1147759006383, ИНН 770277334, КПП 770101001                      р/с: 40701810006100000008                      в ЦАО РОСБАНК                      к/с: 3010181000000000234, БИК 044523234</p>	<p>Место нахождения: 185000, город Москва, улица Брестская, д.10, стр.2, корпус 2                      ОГРН 1147759006383, ИНН 770277334, КПП 770101001                      р/с: 40701810006100000008                      в ЦАО РОСБАНК                      к/с: 3010181000000000234, БИК 044523234</p>

**Арбитраж**

И.И. МIRONOV

Генеральный директор

**Арбитражная**

ООО «В» «ГД»

Генеральный директор

И.И. МIRONOV

















Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № СЭР-50317 от «12.12» июля 2017 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЭР-50317 от «12.12» июля 2017 г. перечислен в аренду земельные следующие земельные участки (далее – «Участки»):  
 №1 (Владельцем участка) земельный участок, расположенный 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: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится площадью в 1540 кв.м. и расположен на территории с/пункта №1. Расположен, расположенный на земельном участке, адрес аренды: Московская область, Раменский район, сельское поселение Косовское;	50:23:0030271:003	19 781,84
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения	Участок находится площадью в 50 кв.м. и расположен на территории с/пункта №1. Расположен на земельном участке, адрес аренды: Московская область, Раменский район, Куровской с/п.	50:23:0030396:0017	398,177
3	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	На территории земельного участка, расположенного на территории с/пункта №1. Расположен на земельном участке, адрес аренды: Московская область, Раменский район, Куровской с/п.	50:23:0030396:1312	114,525
4	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Удьяновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0030228:40	400,090
5	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, д.пос. д.Александровское	50:24:0060008:73437	134,878
6	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства и услуг	Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселение с/п. Протаровый	50:24:0030403:42	321,081
7	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пункт №1, д.пос. д. Артемово	50:24:0090003:11	71,122
8	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пункт №1, д.пос. д. Артемово	50:24:0090003:8	388,832

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Идентификационный номер	Площадь, кв.м.
9	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория дер. Давыдовское	50:24:0080128:18	562 787
10	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Участок застройки территории в 199 кв.м. площадью по плану с кадастра Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, районный поселок Собольское, д.Давыдовское, расположенного на территории участка.	50:24:0080128:23	648 280
11	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболево	50:24:0080128:44	217 800
12	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболево	50:24:0080128:45	81 931
13	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболево	50:24:0080128:46	46 074
14	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболево	50:24:0080128:47	220 111
15	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболево	50:24:0080128:48	30 693
16	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория дер. Давыдовское	50:24:0080128:50	87 670
17	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д. Александровское	50:24:0080128:54	280 606
18	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболево	50:24:0080128:56	409 940
19	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Давыдовское	50:24:0080128:57	308 188
20	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболево	50:24:0080128:59	30 693

Таблица № 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Идентификационный номер	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:0080128:195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:0080128:196	20 798
23	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотылово	50:24:0080128:197	71 632
24	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория с.Хотылово	50:24:0080128:198	472 265
25	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория с.Хотылово	50:24:0080128:199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок с. Хотылово	50:24:0080128:200	378 849
27	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д. Давыдовское	50:24:0080128:201	548 879
28	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собольское сельское поселение, поселок д. Александровское	50:24:0080128:202	348 784
29	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория дер. Давыдовское	50:24:0080128:203	588 245
30	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Давыдовское	50:24:0080128:204	308 188
31	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Соболево	50:24:0080128:205	228 168
32	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория поселков с. Хотылово	50:24:0080128:206	48 110

Таблица № 11







Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в 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 участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово		
72	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 98м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0650402:0085	899 429
73	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0650402:0181	6 691 289
74	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 м² расположен на территории пр. Фетисово ст. пр. Фетисово д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово д/п. Московской р-н Воскресенский, с/пос. Фетисово	50:29:0650402:06	831 031
75	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 200 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово с Петровским, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0650402:08	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 285м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:060021:0037	286 414
77	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 470 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:060021:0033	98 842
78	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:060021:0941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:060021:0942	887 948

Итого: 11 288 826,64

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово д/п. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:060021:01	970 788
81	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1475м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово д/п. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:060021:02	308 232
82	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1770 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово д/п. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:060021:03	480 568
83	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 880 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово д/п. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:060021:04	673 241
84	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 124 604 кв.м., адрес: Густинское/Сосновка/Рыбный федерал, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заручинское	50:38:0030101:000	914 984

Итого: 32 288 826,64

Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЕЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»

Акционерное общество «Своя Земля - Рентный»

Генеральный директор: И.А. Заручин

Генеральный директор: И.А. Заручин





Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»







**АКТИ**  
о государственной регистрации земельного участка

по Доказательному свидетельству № 18 от 22 ноября 2019 года  
и Доказанию СР-ВУСТ от аренды земельных участков № 09.02.2023.

№ 22 ноября 2019 года

г. Москва

Объектом государственной регистрации является земельный участок с кадастровым номером 50/07/201/117, Архивный номер и Акт отчета формы государственного земельного кадастра – Земельный участок.

№	Объекты	Архивный номер	Кадастровый номер	Площадь
1	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения»	50/07/201/117	50/07/003/001/017	188 178 кв. м

- На основании Доказательного свидетельства № 18 от 22 ноября 2019 года и Доказаний СР-ВУСТ от аренды земельных участков № 09.02.2023, Архивный номер и Акт отчета формы государственного земельного кадастра – Земельный участок.
- Составом Земельного участка (заклада) выступает земельный участок с кадастровым номером 50/07/201/117, Архивный номер и Акт отчета формы государственного земельного кадастра – Земельный участок.
- В состав земельного участка не входят земельные участки, кадастровые номера которых указаны в Едином государственном реестре недвижимости.
- Акт отчета формы государственного земельного кадастра – Земельный участок, кадастровый номер которого указан в Едином государственном реестре недвижимости.
- Земельный участок

Удостоверяю подлинность копии государственного акта государственной регистрации № 09.02.2023.

И.О. Долгушин / И.О. Долгушин

**Акт осмотра земельного участка**  
по Доказательному свидетельству № 18 от 22 ноября 2019 года  
и Доказанию СР-ВУСТ от аренды земельных участков № 09.02.2017.

№ 22 ноября 2017 года

г. Москва

Объектом государственной регистрации является земельный участок с кадастровым номером 50/07/201/117, Архивный номер и Акт отчета формы государственного земельного кадастра – Земельный участок.

№	Объекты	Архивный номер	Кадастровый номер	Площадь
1	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения»	50/07/201/117	50/07/003/001/017	188 178 кв. м

- Явка осмотрами Судебными приставами №18 Архивный номер и Архивный номер государственного земельного кадастра – Земельный участок, кадастровый номер которого указан в Едином государственном реестре недвижимости.
- Акт отчета формы государственного земельного кадастра – Земельный участок, кадастровый номер которого указан в Едином государственном реестре недвижимости.
- Положения Акта осмотра в Едином государственном реестре недвижимости, вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения».
- Акт осмотрами (СР) от аренды земельных участков, архивный номер которого указан в Едином государственном реестре недвижимости.
- Земельный участок

Удостоверяю подлинность копии государственного акта государственной регистрации № 09.02.2017.

И.О. Долгушин / И.О. Долгушин





Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»













Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

4. В связи с прекращением в соответствии с 01.01.2018 года (дату) самовольной аренды земельного участка (2.503.03.03) (для учета аренды) рубль 52 копейки, в том числе (СДП-000) - 2 (00) рубль 52 копейки (договор) рубль 23 копейки

4. Арендатор арендует в Акт. владения земельного участка. Составлена аренда. Арендодателем является участок, указанный в п. 1 настоящего Соглашения, на дату вступления в силу настоящего Соглашения (протокол № 1) в Деловую документацию (протокол) в соответствии с условиями Соглашения.

6. Обременение участка Договором аренды и Соглашением подтверждено актом обследования по акту.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания Соглашения в равной степени с момента подписания Договора.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, в том числе для регистрирующего органа.

К Сием актом подписано:

9. Протокол № 1 - Директор Земельного участка.

4. Акт владения участком.

9. Удостоверение Стороны.

Арендодатель: Директор: Обществу с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 50/0708000000) (полное наименование юридического лица - ренты). Генеральный директор (И.М. Лисинов)

Арендатор: Л.А. Золушкин

Сторона 1 из 5

Протокол № 1  
в Деловую документацию (протокол) № 1  
от 15.05.2023 года

Протокол № 1  
в Деловую документацию земельного участка  
№ СДП-000.03.03 от 01.01.2018 года

СЕРЕЖИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СДП-000.03.03 от 01.01.2018 года определены в аренду следующие земельные участки (далее - «Земельный участок»):

№	Кадастровый (или условный) номер	РЕН	Адрес	Площадь	Сведения относительно вложения средств на строительство объектов или оборудования
1	50:05:0080118:12	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, кадастровый номер 50:05:0080118	379,187	1. Строительство гаража на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080118, площадью 379,187 кв. м, Московской области Российской Федерации, 50:05:0080118, кадастровый номер 50:05:0080118 (ИИ02-000/2023 от 09.06.2023). 2. Строительство гаража на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080118, площадью 379,187 кв. м, Московской области Российской Федерации, 50:05:0080118, кадастровый номер 50:05:0080118 (ИИ02-000/2023 от 09.06.2023).
2	50:05:0080118:4	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, кадастровый номер 50:05:0080118	479,209	1. Строительство гаража на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080118, площадью 479,209 кв. м, Московской области Российской Федерации, 50:05:0080118, кадастровый номер 50:05:0080118 (ИИ02-000/2023 от 09.06.2023). 2. Строительство гаража на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080118, площадью 479,209 кв. м, Московской области Российской Федерации, 50:05:0080118, кадастровый номер 50:05:0080118 (ИИ02-000/2023 от 09.06.2023).
3	50:05:0080203:2	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д. Пелькино, кадастровый номер 50:05:0080203	88,104	
4	50:05:0080203:4	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д. Пелькино, кадастровый номер 50:05:0080203	307,246	1. Строительство гаража на земельном участке, кадастровый номер 50:05:0080203, площадью 307,246 кв. м, Московской области Российской Федерации, 50:05:0080203, кадастровый номер 50:05:0080203 (ИИ02-000/2023 от 09.06.2023).

Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Кадастровый номер земельного участка	ПВЛ	Адрес	Площадь	Специальный оценочный и кадастровый или кадастровый номера или обременения
1	2	3	4	5	6
		земельный участок, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	г. Москва, часть кадастрового квартала 50/01/0030000/01		1. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0030000/01/003/2018, кадастровый номер Московской области, 50/01/0030000/01/003/2018. 2. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0030000/01/003/2018, кадастровый номер Московской области, 50/01/0030000/01/003/2018.
3	50/01/0030000/01/003/2018	земельный участок, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д. Турбуново, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения 50/01/0030000/01/003/2018	798,366	1. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0030000/01/003/2018, кадастровый номер Московской области, 50/01/0030000/01/003/2018.
4	50/01/0030000/01/003/2018	земельный участок, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д. Турбуново, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения 50/01/0030000/01/003/2018	798,366	1. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0030000/01/003/2018, кадастровый номер Московской области, 50/01/0030000/01/003/2018. 2. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0030000/01/003/2018, кадастровый номер Московской области, 50/01/0030000/01/003/2018. 3. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0030000/01/003/2018, кадастровый номер Московской области, 50/01/0030000/01/003/2018. 4. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0030000/01/003/2018, кадастровый номер Московской области, 50/01/0030000/01/003/2018.
7	50/01/0030000/01/003/2018	земельный участок, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д. Турбуново, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения 50/01/0030000/01/003/2018	207,493	1. Земельный участок по кадастровому номеру 50/01/0030000/01/003/2018, кадастровый номер Московской области, 50/01/0030000/01/003/2018.

Страница 8 из 8

№	Кадастровый номер земельного участка	ПВЛ	Адрес	Площадь	Специальный оценочный и кадастровый или кадастровый номера или обременения
1	2	3	4	5	6
4	50/01/0030000/01/003/2018	земельный участок, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д. Турбуново, категория земель - населенно-земельный, вид назначения - для размещения объектов складского назначения 50/01/0030000/01/003/2018	96,518	

<b>Директор</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОБИТЫКОВЫЙ УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, поселок «Своя земля - Деловый»		<b>Архиватор</b> Общество с ограниченной ответственностью «РусОблик»	
Генеральный директор  Е.А. Лазарева		Генеральный директор  А.М. Галкин	



Страница 8 из 8





г. Москва  
к Договору № СРР-МММ-ДМ19 аренды земельного участка от 20.04.2019 г.

г. Москва  
г. Москва  
г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ И ИНВЕСТИЦИЙ ДОБРОВОЛЬНОГО УЧАСТИИТЕЛЕЙ Д.С». Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рента» (срок окончания действия договора аренды земельного участка 30.04.2019 г.) № 019/2019-0300033. ИНН 7703073234, ОГРН 7701010903, адрес (срок окончания действия договора аренды земельного участка 30.04.2019 г.) г. Москва, улица Бурной, д. 20, корпус 2, местность Люблинское поле, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001. Место нахождения: Московская область, город Истринский, с/поселение Красный Бор, д. Борское, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001. Место нахождения: Московская область, город Истринский, с/поселение Красный Бор, д. Борское, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001.

1. В связи с увеличением ставки налога на дополнительный доход, Стороны пришли к соглашению о заключении с 01 января 2019 года дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 019/2019-0300033 в том числе ИДС (20%) - 100,00 руб. (Сумма выплаты налога, руб.) и т.п.
2. Основания условий Договора, не указанные Сторонами, являются законодательные и Судебной практикой по данному делу.
3. Стороны пришли к соглашению о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка № 50/08/008/001/001/2018/001/001/001.
4. Стороны пришли к соглашению о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка № 50/08/008/001/001/2018/001/001/001.
5. Подпись Стороны.

Подписан	Подпись
Подпись и печать руководителя общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ И ИНВЕСТИЦИЙ ДОБРОВОЛЬНОГО УЧАСТИИТЕЛЕЙ Д.С.»	Подпись и печать представителя общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ И ИНВЕСТИЦИЙ ДОБРОВОЛЬНОГО УЧАСТИИТЕЛЕЙ Д.С.»
Место подписания: г. Москва, ул. Бурной, д. 20, корпус 2, местность Люблинское поле, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001.	Место подписания: г. Москва, ул. Бурной, д. 20, корпус 2, местность Люблинское поле, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001, кадастровый номер участка 50/08/008/001/001/2018/001/001/001.
Дата подписания: 15.05.2023 г.	Дата подписания: 15.05.2023 г.





Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Доклад эксперта о проведении № 1  
в Датевар, М СРП/СРК ДАЭП в отношении участка № 04/01/2016/4

г. Москва от 15.05.2023 г.

Имение в государственной собственности ООО «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ» является объектом оценки. Земельный участок № 04/01/2016/4 находится в государственной собственности ООО «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ» и является объектом оценки. Земельный участок № 04/01/2016/4 находится в государственной собственности ООО «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ» и является объектом оценки.

Имение в государственной собственности ООО «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ» является объектом оценки. Земельный участок № 04/01/2016/4 находится в государственной собственности ООО «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ» и является объектом оценки.

- 1. Страница 10/10 в документе...
- 2. В связи с...
- 3. Согласно...

№	Наименование	Адрес
1	Объект оценки	г. Москва, м. Южное Бутово
2	Объект оценки	г. Москва, м. Южное Бутово
3	Объект оценки	г. Москва, м. Южное Бутово















Отчёт № 092/23 от 15.05.2023 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

