

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 4Б11. Телефон ООО «УК «ТДУ»: (495) 357-22-36, сайт <http://www.uktdu.ru/>, e-mail: info@uktdu.ru.

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

ОТЧЕТ № 031/24

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 09.01.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09.01.2024 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	8
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	11
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	14
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	14
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	16
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	17
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	17
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	20
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	33
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	39
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	61
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	62
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ⁶⁴	
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	65
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	68
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	72
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	73
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	75
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	76
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	86
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	89
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	89
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	89
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	97

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/24 от 09.01.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:44	Не применялся	Не применялся	2 325 676
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:45	Не применялся	Не применялся	797 393
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:194	Не применялся	Не применялся	497 129
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:195	Не применялся	Не применялся	1 720 138
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:196	Не применялся	Не применялся	205 041
6	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:197	Не применялся	Не применялся	706 471
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:198	Не применялся	Не применялся	4 707 026
8	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:199	Не применялся	Не применялся	1 270 004
9	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:453	Не применялся	Не применялся	329 240
10	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:454	Не применялся	Не применялся	1 418 573
11	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:455	Не применялся	Не применялся	492 780
12	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:22	Не применялся	Не применялся	2 056 913
13	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:10	Не применялся	Не применялся	864 645

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

17 391 000 (Семнадцать миллионов триста девяносто одна тысяча) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:24:0080128:44	235 810	2 326 000
2	50:24:0080128:45	80 851	797 000
3	50:24:0080212:194	50 406	497 000
4	50:24:0080212:195	174 412	1 720 000
5	50:24:0080212:196	20 790	205 000
6	50:24:0080212:197	71 632	706 000
7	50:24:0080212:198	477 265	4 707 000
8	50:24:0080212:199	128 771	1 270 000
9	50:24:0080213:453	33 383	329 000
10	50:24:0080213:454	143 835	1 419 000
11	50:24:0080213:455	49 965	493 000

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
12	50:24:0080212:22	208 559	2 057 000
13	50:24:0080212:10	87 670	865 000

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



Давыдов А. В.

С уважением,
Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 02/24 от 09.01.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	09.01.2024 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	09.01.2024 г. – 09.01.2024 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. Заключение договора, получение документов

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

2. Сбор общих данных и их анализ

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

3. Сбор специальных данных и их анализ

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

5. Применение подходов и методов оценки

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000027/23 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.

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

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

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

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

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. БОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке

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

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

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

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

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

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

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

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

оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является:

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

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

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

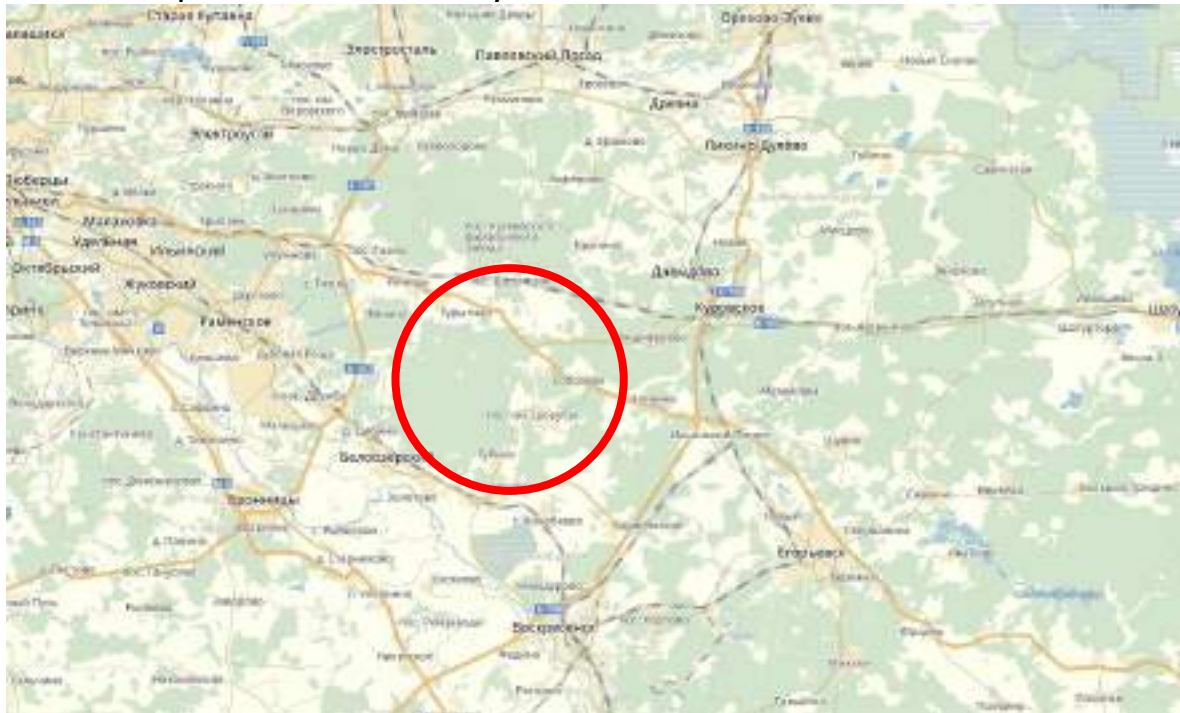
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотейчи Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д. Слободище Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Лашино Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д. Лашино	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для сельскохозяйственного производства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	По данным заказчика
Ближайшие шоссе	Егорьевское шоссе	Яндекс карты
Удаление от МКАД, км.	65-75	(https://yandex.ru/maps/)
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	По данным заказчика
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	По данным заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

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

Площадь района составляет 1779 км² Район граничит с Петушинским районом Владимирской области, а также с Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами Московской области. Район включает три города — Ликино-Дулёво, Дрезну и Куровское. До муниципальной реформы включал 10 сельских округов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

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

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

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Наличие обременений: Доверительное управление, аренда.

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

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

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

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

(избыточные, излишние активы).

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Североатлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент .23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,9
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,9
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,8
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,9
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,8
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+21,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,5
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+0,9
	- потребительская		+11,9	+5,5
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб.	65338 руб.	~70317 руб.
		+11,5	+14,1	+13,2
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,4
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	+24,3

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№		21/20	22/21	Янв-сент .23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)			-15,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)			+3,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:			-8,4
	- пищевых продуктов (около 2,6%)			+43,1
	- одежды			+24,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)			+16,5
	- химические производства (около 2,4%)			-65,4
	- металлургическое производство (около 5,3%)			-29,0
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)			в 2,4 раза
	- Строительных (доля - около 2,4%)			+80,1
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)			-6,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)			+19,4
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:			+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)			
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.10.		+3,3	+22,7
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность		6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.		+10,0	+23,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)		+18,1	+29,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %		0,4%	0,3%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 24.11.23г.: 587,5 млрд. долл. США		-7,7	+3,5
20.	Фонд национального благосостояния на 01.11.23г.: 13,5 трлн. руб. или 145,2 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)		-18,8	+18,4
21.	Государственный внешний долг, на 01.11.23г. 52,9 млрд. долл. США		-3,9	-5,6
22.	Ключевая ставка ЦБР с 30.10.23г., %		+8,5	+15,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи		58,95	88,89
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)		93,09	85,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих, запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. 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 общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

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 жилищного строительства.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сегментация рынка земельных участков Московской области

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объем рынка земельных участков Московской области

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

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

Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

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

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

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

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

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

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

- поселок городского типа, административно подчиненный городу областного подчинения (рабочий или дачный).

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

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

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

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

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

Таблица 5. Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям⁸⁰

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

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

Престижности местоположения (направления от МКАД):

- наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные - Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуньевское, Симферопольское;
- наименее востребованные - Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

Расстояния от МКАД:

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

Местоположения и окружения:

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

Размера земельного участка:

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

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

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

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

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

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

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

Распределение земель Московской области по формам собственности

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

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

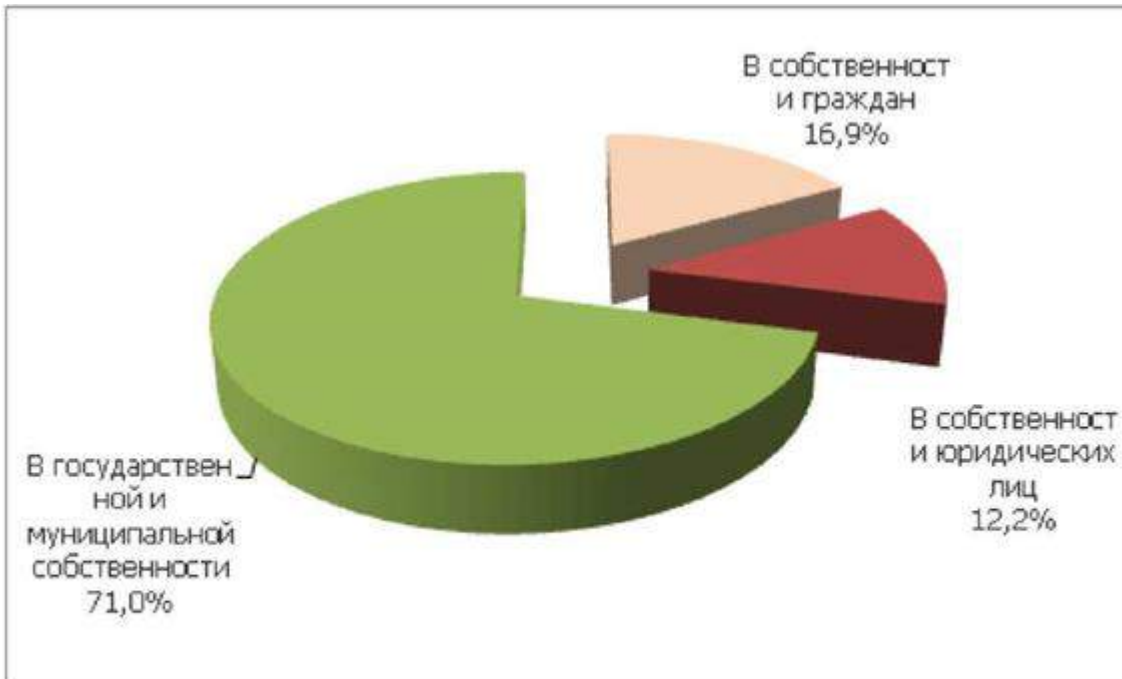


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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

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

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

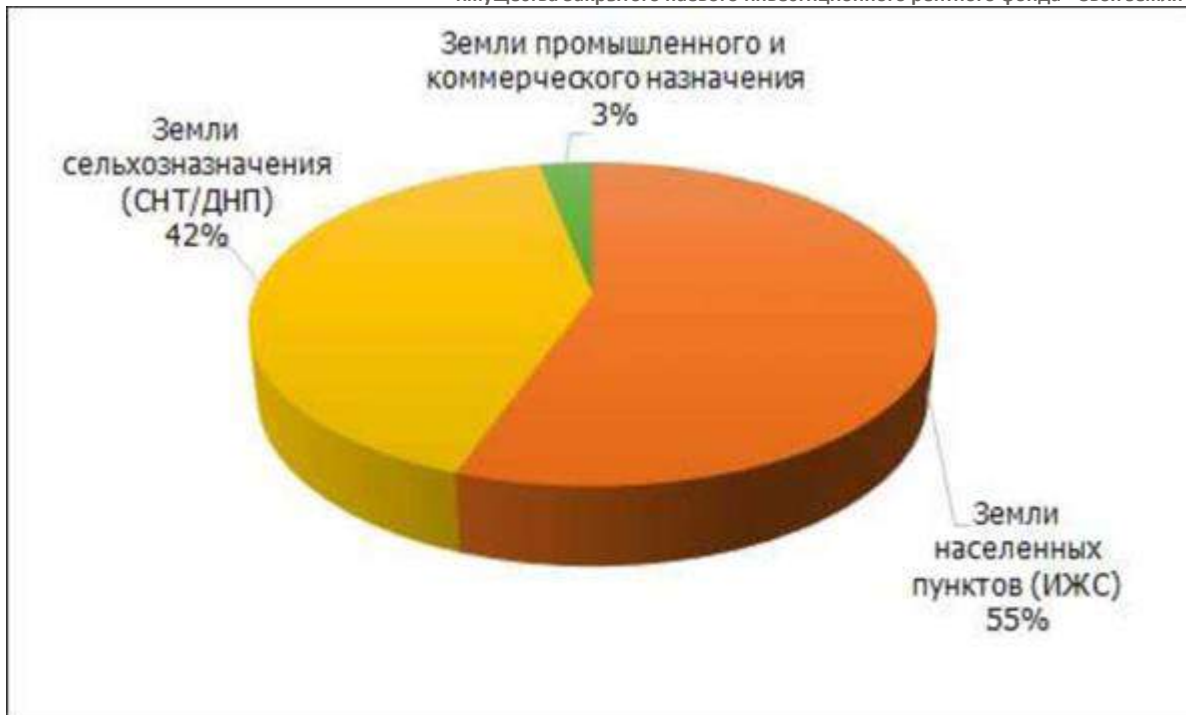


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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

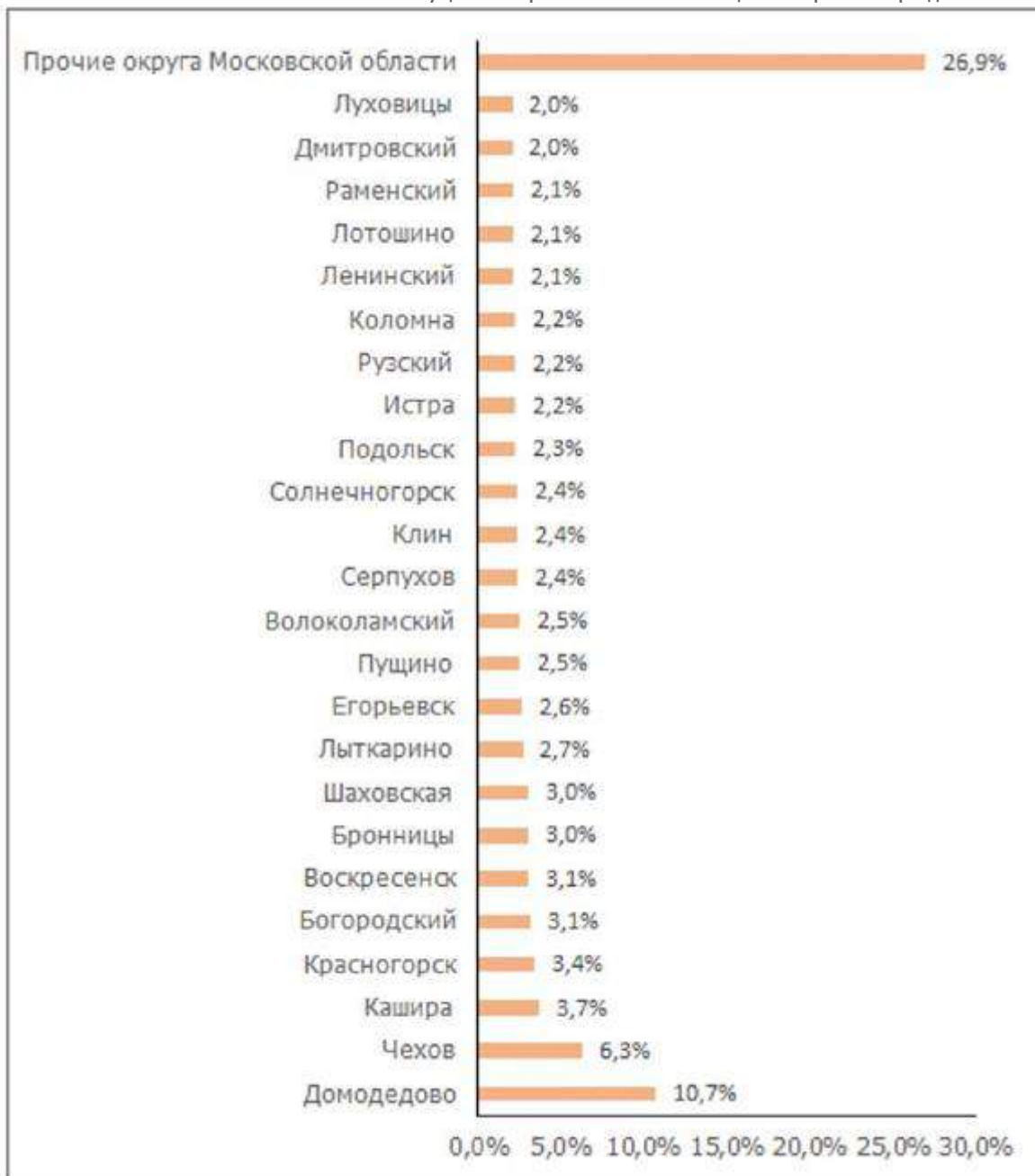


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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

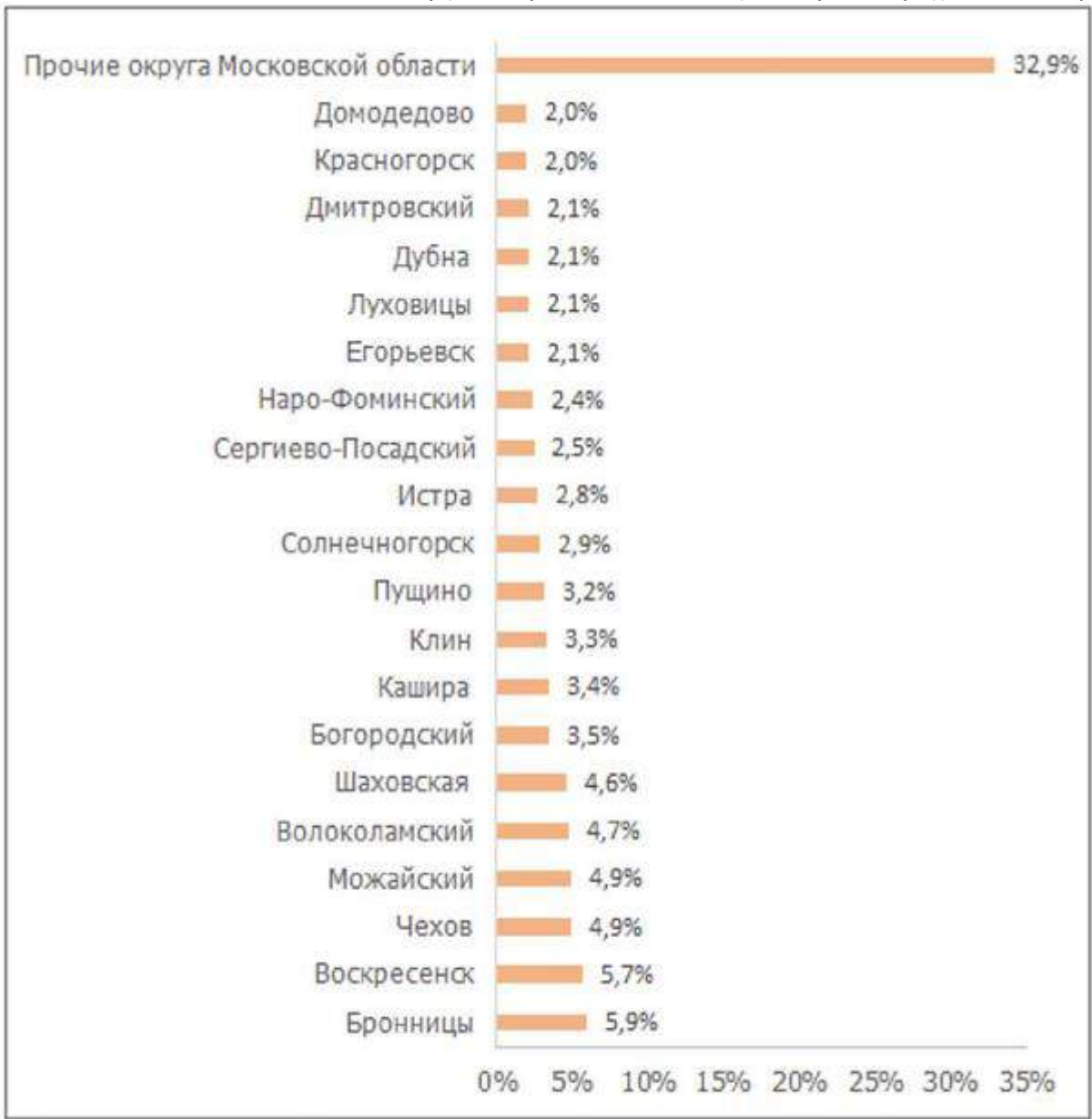


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

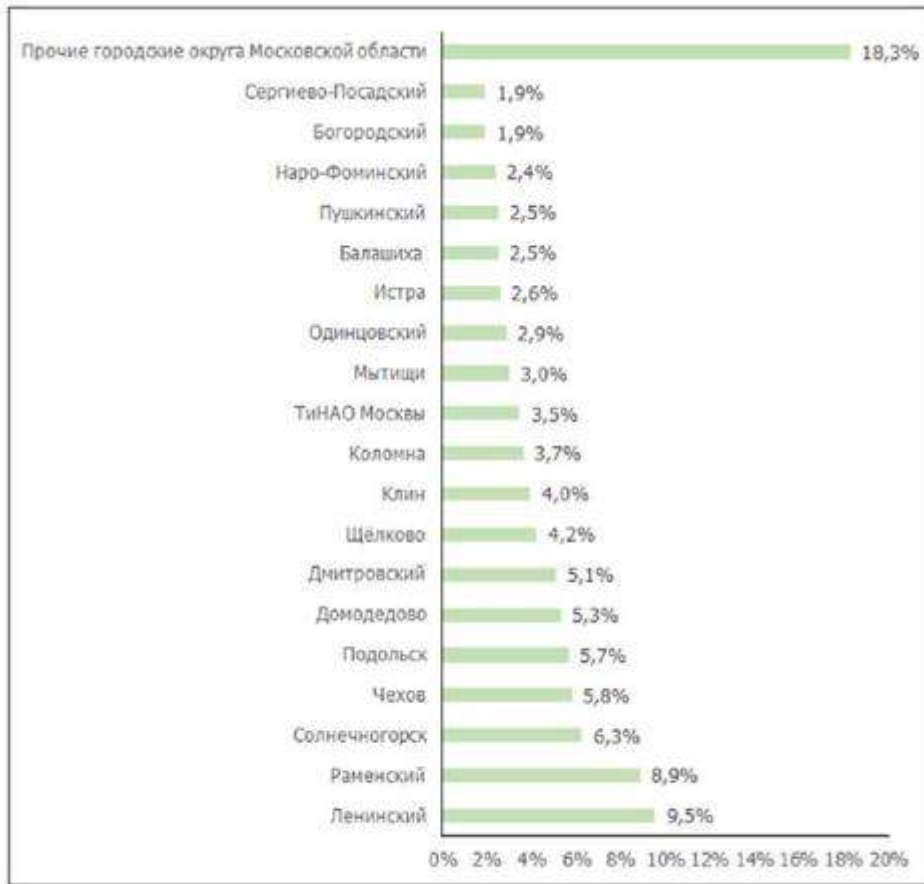


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

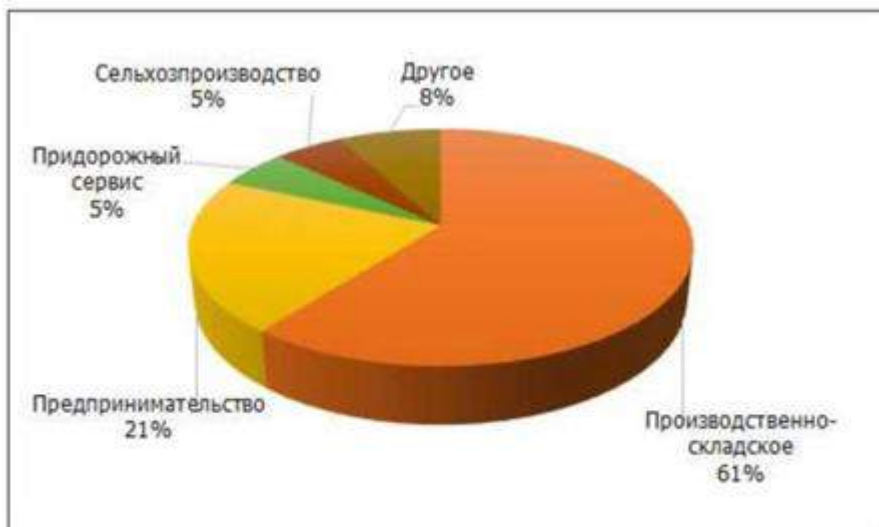


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

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

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

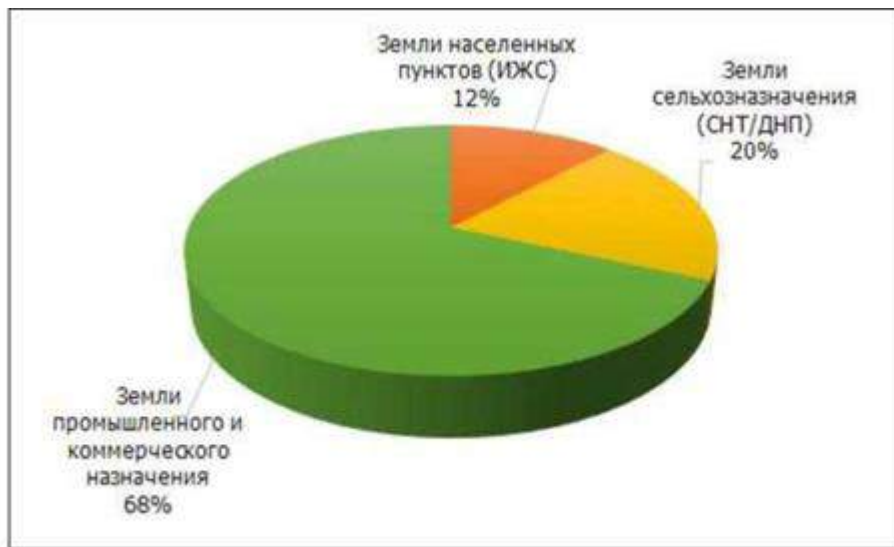


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



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

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

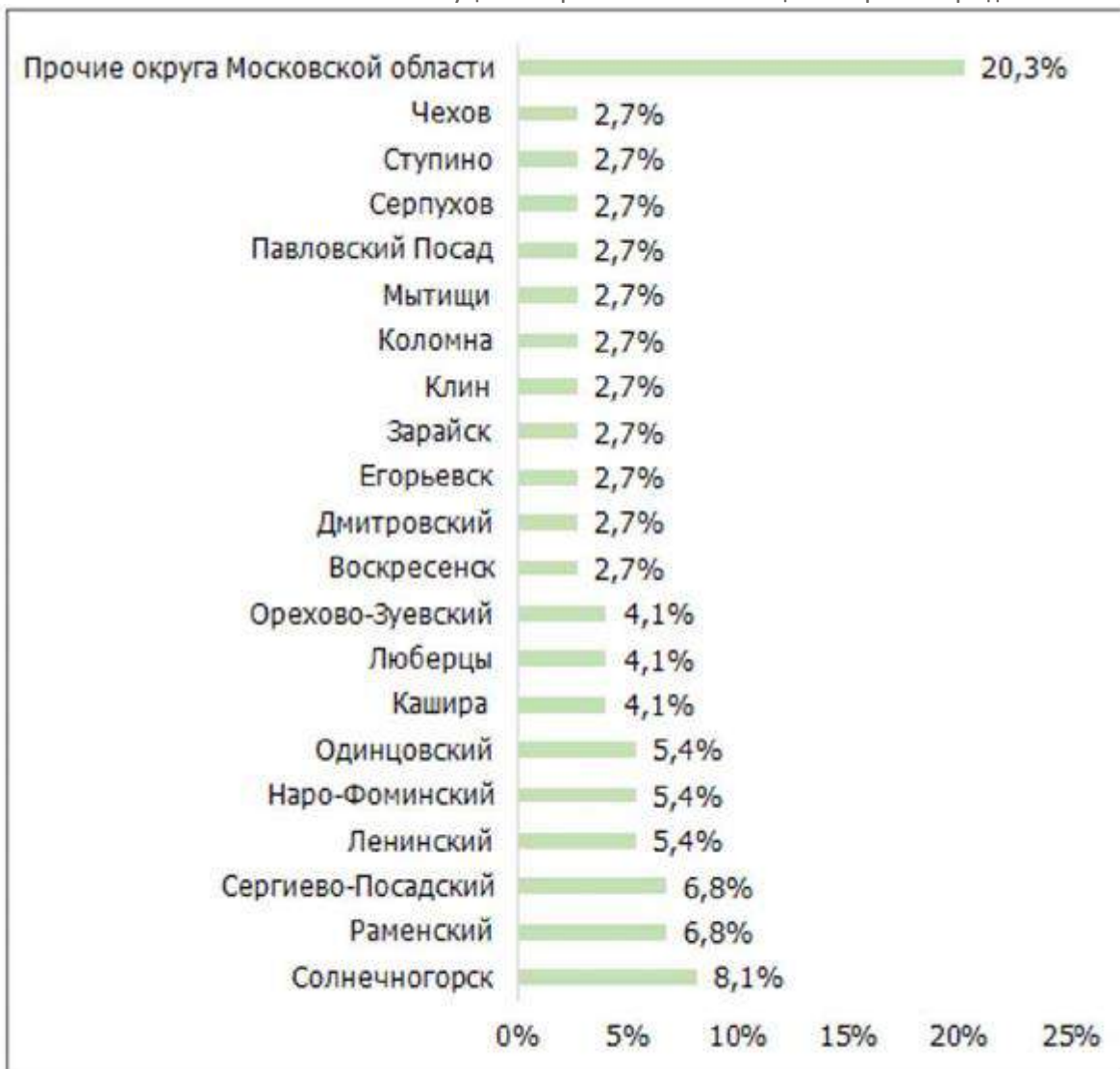


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

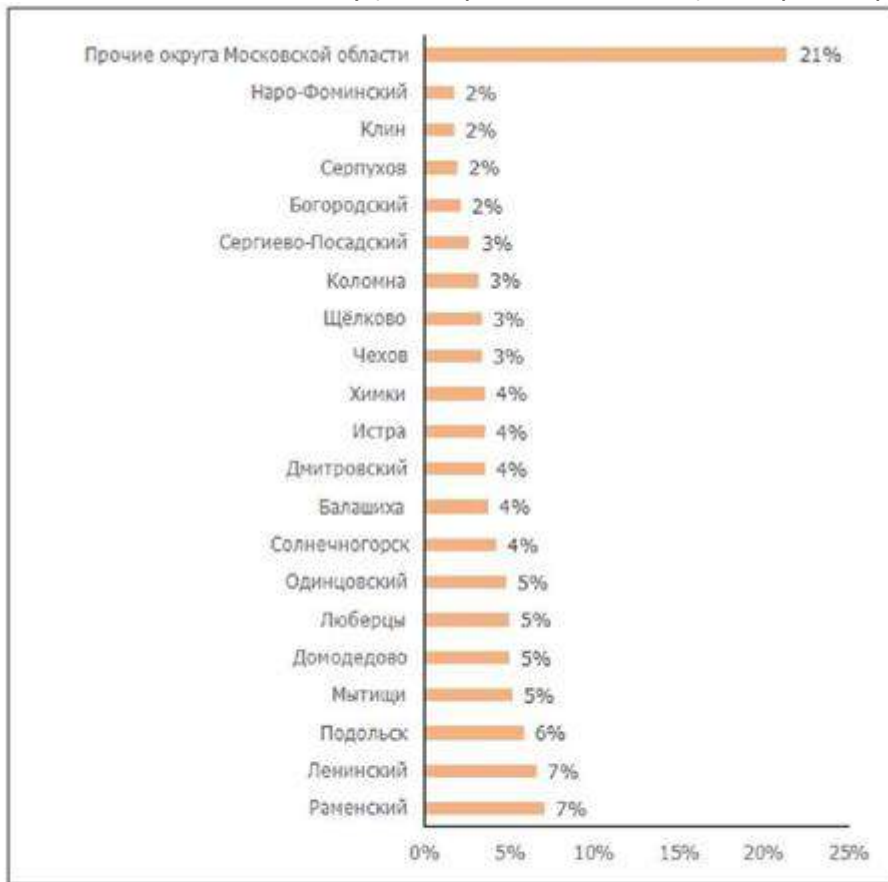


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

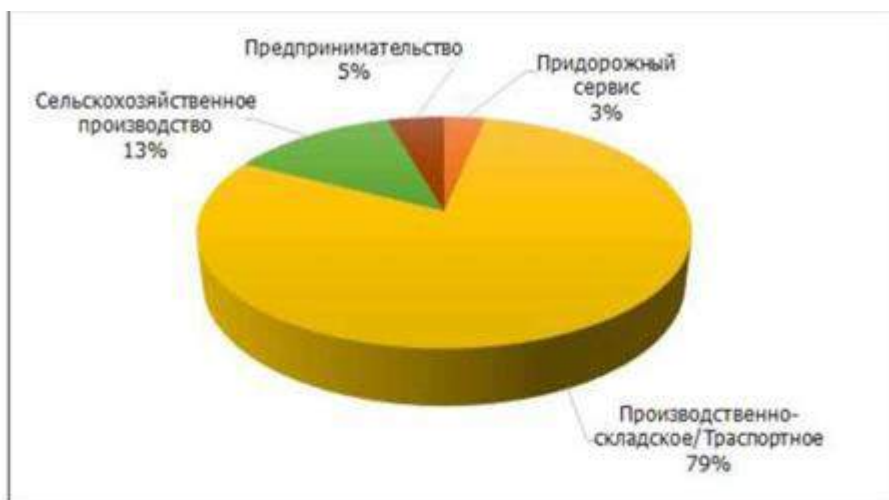


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВПИ, %

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

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

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

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

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

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

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

- наличие инженерных коммуникаций.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

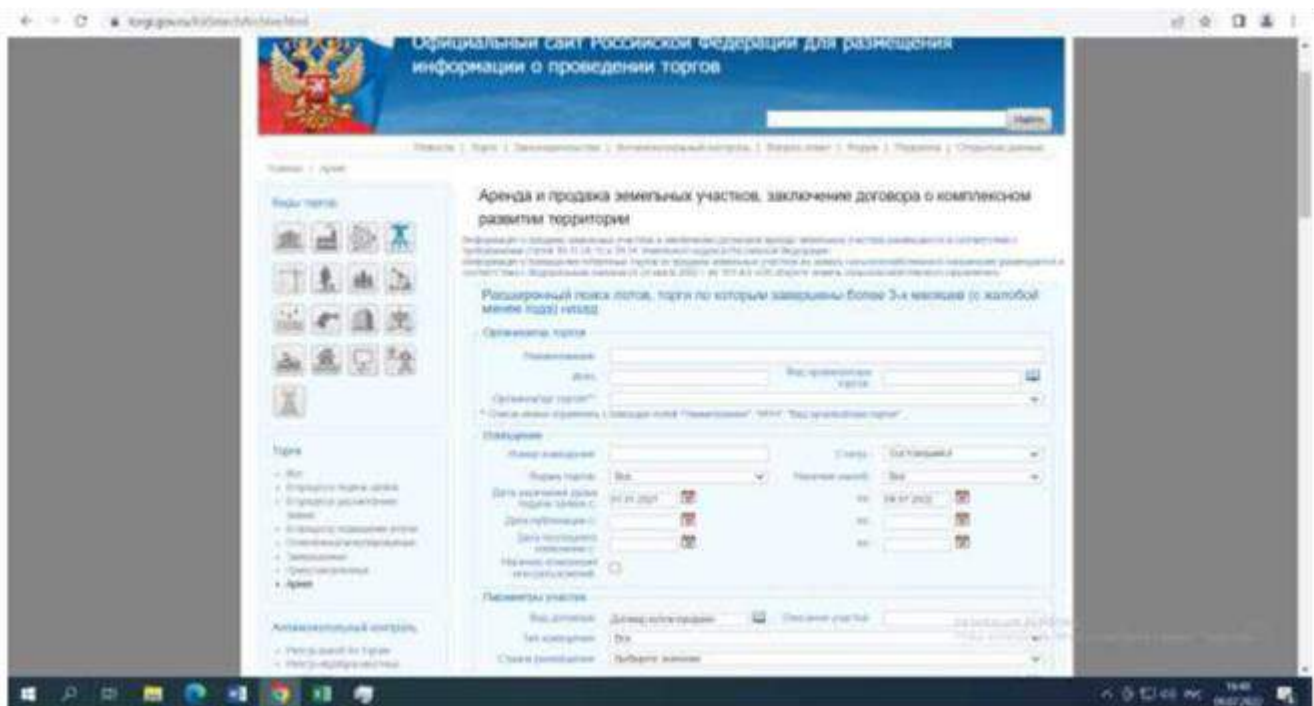
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

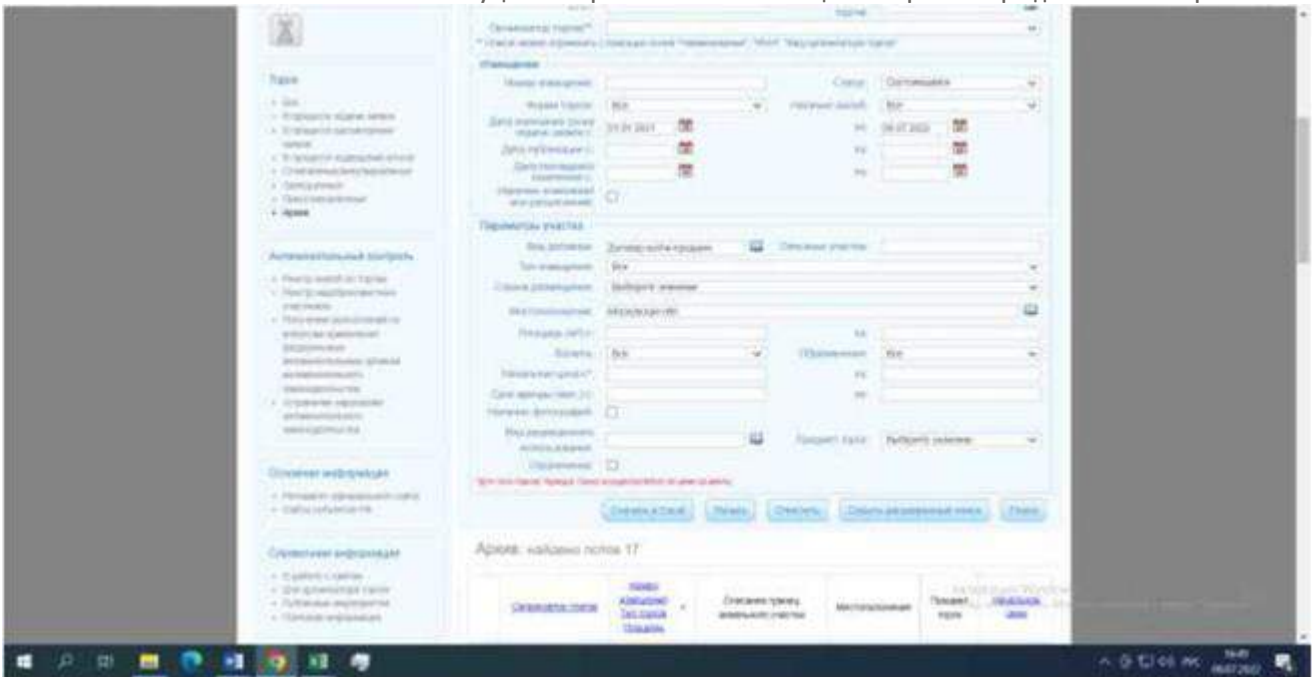
ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50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

Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

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

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

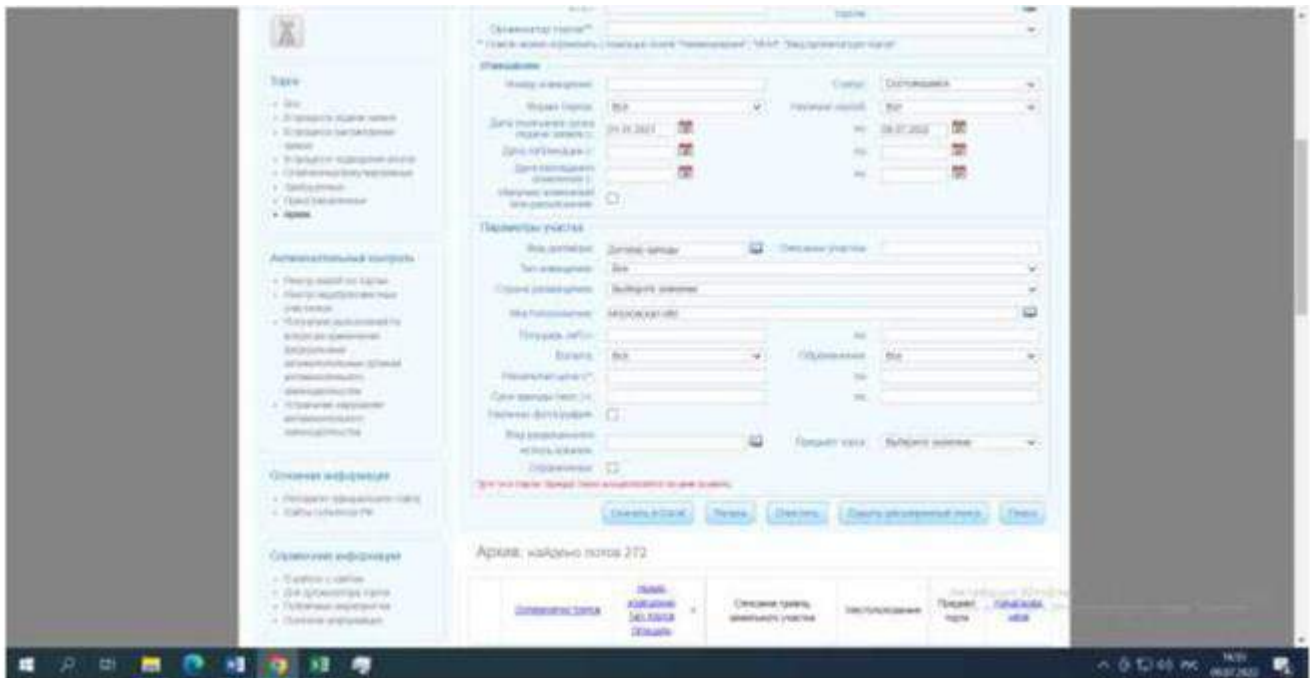




Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были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

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

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



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

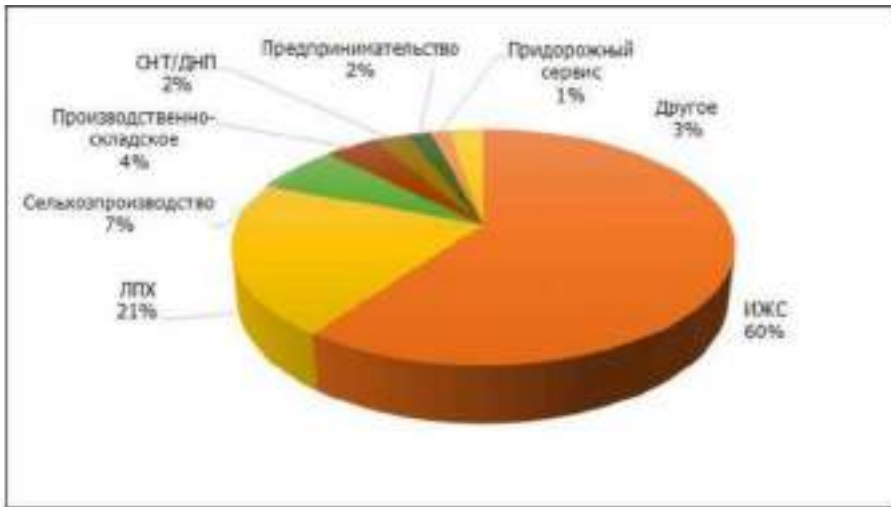


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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

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

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

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

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

оформление разрешительной документации на строительство ускоряется не менее чем на полгода за счет возможности рассматривать одновременно изменения в Генплан, правила землепользования и застройки, проекты планировок территорий, при этом публичные слушания становятся едиными;

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

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

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

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

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

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

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

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА).²⁵ В марте 2022 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выводы по разделу:

1. Площадь земельного фонда Московской области составляет около 4 433 тыс. га. На территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1602 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов - 571 тыс. га (12,9%).
2. В собственности граждан и юридических лиц находится около 30% от общей площади земель области, т. о. вторичный рынок купли-продажи земельных участков достаточно развит.
3. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения купли-продажи земельных

²⁶ <https://fbss.ru/peredel-rvnska-cto-budet-s-kommercheskoi-ndevizhimostiu/proekt/>

²⁷ <https://www.rbc.ru/business/08/04/2022/624eaacd9a7947ac47e8efdd>

участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов, по сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков. Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), площадью от 471 до 2000 кв. м.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного производства

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

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

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

Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»²⁸.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

Цели исследования: оценка стоимости земельных участков (по состоянию на 01.07.2023 г.)

Методика: для оценки сроков продажи земельных участков и массивов (уточнить).

Источники данных: статистика по оценке земельной территории, данные застроенной территории

№	Объекты недвижимости	Минимум период	Вариант периода	Среднее значение по РФ*	По регионам [†]		
					4 группы	5 группы	6 группа
1	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗОН СОУИТ)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗОН СОУИТ)	9	12	7	6	7	8
3	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗОН СОУИТ)	9	20	18	11	12	11
4	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗОН СОУИТ)	9	27	13	11	12	18

Примечания:

- Сроки продажи определены по сведениям о состоянии объектов в открытом доступе на сайте Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Московской области.
- Сроки экспозиции в рекламных источниках и в периодических изданиях (журналы, газеты) определены по результатам анализа предложений в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Московской области.
- По достижению указанного периода времени срок экспозиции может быть сокращен по решению владельца.
- Наименование регионов – условное, ориентировано на общие характеристики территории с учетом географического положения, особенностей инфраструктуры, наличия объектов недвижимости и других факторов, влияющих на ликвидность и сроки продажи.
- Анализ объектов проведен с учетом зон с особыми условиями использования территорий (ЗОН СОУИТ) и зон с особыми условиями использования территории (ЗОН СОУИТ), зон с особыми условиями использования территории (ЗОН СОУИТ).

Примечания к таблице 9.5-2: Диапазон корректировок цен земельных участков в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД

* По оценке экспертов рынка недвижимости в отношении сроков экспозиции объектов недвижимости в зависимости от их назначения и местоположения.

† По оценке экспертов рынка недвижимости в отношении сроков экспозиции объектов недвижимости в зависимости от их назначения и местоположения.

‡ По оценке экспертов рынка недвижимости в отношении сроков экспозиции объектов недвижимости в зависимости от их назначения и местоположения.

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 8 до 21 месяца.

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 9.5-2 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[†] в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД									
Расстояние до МКАД, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	2,14	3,05	3,84	4,57	5,58	7,10	7,95
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,80	2,14	2,61	3,32	3,72
	20-30	0,33	0,70	1,00	1,26	1,50	1,83	2,33	2,61
	30-40	0,26	0,56	0,79	1,00	1,19	1,45	1,85	2,07
	40-50	0,22	0,47	0,67	0,84	1,00	1,22	1,55	1,74
	50-70	0,18	0,38	0,55	0,69	0,82	1,00	1,27	1,42
	70-100	0,14	0,30	0,43	0,54	0,64	0,79	1,00	1,12
	>100	0,13	0,27	0,38	0,48	0,58	0,70	0,89	1,00

28 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на различие в площади

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

Таблица 32

Площадь, кв. м	Цена					
	≤1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	≥25000
≤1000	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,97
1000-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,45	1,64
3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,25	1,39
6000-10000	0,68	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
10000-25000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,17
≥25000	0,51	0,63	0,73	0,83	1,00	1,00

Транспортная доступность.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием 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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком²⁹.

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения³⁰.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

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

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

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

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

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

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

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

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

Типы севооборотов	Культуры, определяющие виды севооборотов	Виды севооборотов
Полевые	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопаровые, зернопропашные,
Кормовые:		

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
Специальные:		
овощные	Овощные	Травяно-пропашные, пропашные
овощекормовые	Овощные и кормовые культуры	То же
почвозащитные	Многолетние травы, зерновые	Травопольные, зернотравяные

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

Помимо типа и вида 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.³¹

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

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

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

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

Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках³²

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

³¹ <http://eclib.net/30/22.html>

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации³³

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

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

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

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:

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

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Следовательно, урожай кормовых единиц с 1 га многолетних трав эквивалентен прибавке 2 215,2 кг молока 4% жирности. Количество молока 4% должно быть пересчитано в зачетное молоко по базисной жирности, которая для Московской области составляет 3,4%.³⁵

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

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет³⁶:

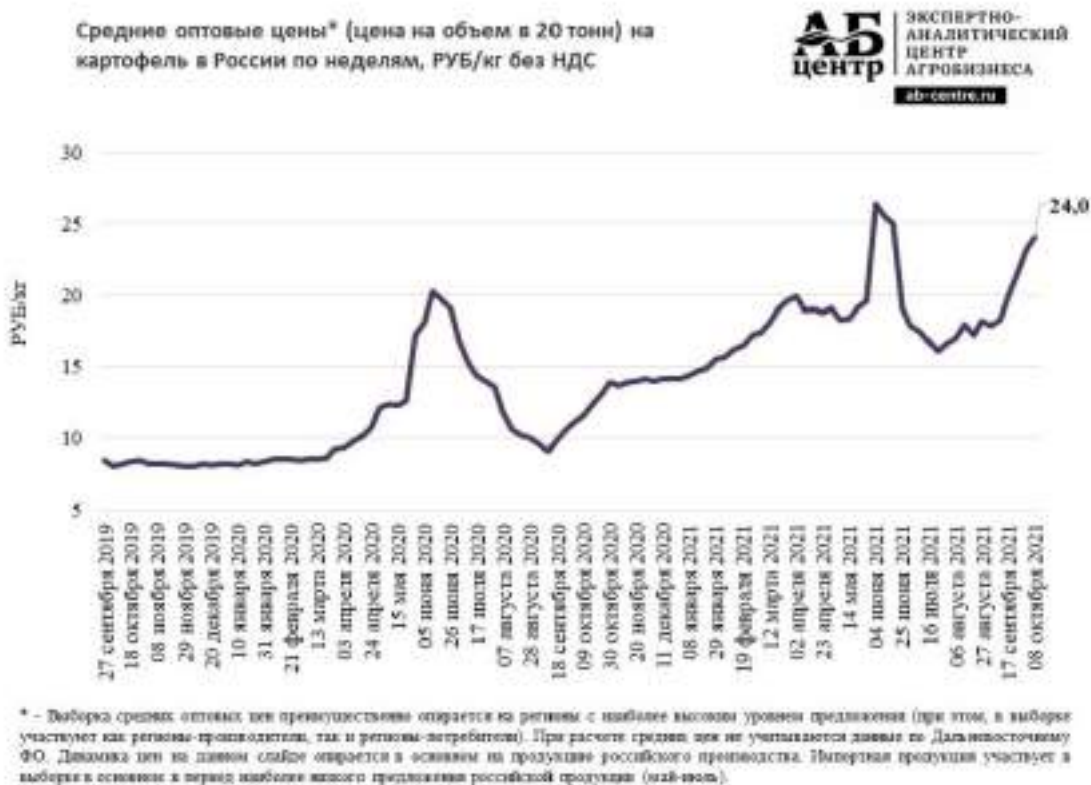
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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

Определение цены реализации товарной продукции

Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей были определены на основании данных опубликованных на дату ближайшую к дате оценки.³⁷

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



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

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

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

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

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



Источник: Миссионер.РФ

Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цены на основные зерновые культуры 15.10.2021

ИСТОЧНИК: 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	роль пророжа	ячмень фураж	кукуруза на зерно
цфо	18500-18000	18000-17800	18000-17000	13000-15700	14800-16900	18000-16600

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

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

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

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:

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

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
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						34 440

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

продажи;

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

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 11,79% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)³⁸.

НАВИГАЦИОННОЕ РАЗДЕЛЫ:

Кривая безусловной доходности государственных облигаций

01.01.2024 - 09.01.2024

Срок до погашения, лет	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
01.01.2024	12,44	13,30	13,55	13,94	12,67	13,32	11,79	11,78	11,88	11,77	11,71	11,60

Срок до погашения, лет

3	5	7
12,12	11,79	11,78

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

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

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»³⁹.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

№	Сфера назначения	Максимальный период	Средний период	Среднее значение в мес.	Периоды		
					1 месяц	2 месяца	3 месяца
1	Земельные участки для размещения объектов складского назначения и строительства объектов в общественных целях, расположенные в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки для размещения объектов складского назначения, расположенные в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки для размещения объектов складского назначения, расположенные в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения	9	25	16	11	13	14
4	Земельные участки для размещения объектов складского назначения, расположенные в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения	9	27	18	11	14	16

Примечания:
 1. Сроки продажи определены по срокам ликвидации объектов в среднем по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
 2. При достижении задумываемых в обосновании задумываемых сроков сроки ликвидности могут быть сокращены при наличии возможности.
 3. Анализ сроков экспозиции - типичные значения для объектов складского назначения, расположенных в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения.
 4. Анализ сроков экспозиции - типичные значения для объектов складского назначения, расположенных в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения.

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на ноябрь 2023 г. и составил 21 месяц.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 11,79\% * 21 / 12 = 20,63\%.$$

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

39 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

за прочие специфические риски представлен ниже.

Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски

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

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	11,79%
Надбавка за низкую ликвидность	20,63%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	34,92%

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	34 440
Коэффициент капитализации	34,92%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	98 625,43
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	986,25

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:24:0080128:44	2 358,10	986,25	2 325 676	2 326 000
2.	50:24:0080128:45	808,51	986,25	797 393	797 000
3.	50:24:0080212:194	504,06	986,25	497 129	497 000
4.	50:24:0080212:195	1 744,12	986,25	1 720 138	1 720 000
5.	50:24:0080212:196	207,90	986,25	205 041	205 000
6.	50:24:0080212:197	716,32	986,25	706 471	706 000
7.	50:24:0080212:198	4 772,65	986,25	4 707 026	4 707 000
8.	50:24:0080212:199	1 287,71	986,25	1 270 004	1 270 000
9.	50:24:0080213:453	333,83	986,25	329 240	329 000
10.	50:24:0080213:454	1 438,35	986,25	1 418 573	1 419 000
11.	50:24:0080213:455	499,65	986,25	492 780	493 000
12.	50:24:0080212:22	2 085,59	986,25	2 056 913	2 057 000
13.	50:24:0080212:10	876,70	986,25	864 645	865 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

17 391 000 (Семнадцать миллионов триста девяносто одна тысяча) рублей, не облагается НДС⁴⁰

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб. ⁴¹	
1.	1	50:24:0080128:44	235 810	2 326 000
2.	2	50:24:0080128:45	80 851	797 000
3.		50:24:0080212:194	50 406	497 000
4.		50:24:0080212:195	174 412	1 720 000
5.		50:24:0080212:196	20 790	205 000
6.		50:24:0080212:197	71 632	706 000
7.		50:24:0080212:198	477 265	4 707 000
8.		50:24:0080212:199	128 771	1 270 000
9.		50:24:0080213:453	33 383	329 000
10.		50:24:0080213:454	143 835	1 419 000
11.		50:24:0080213:455	49 965	493 000
12.		50:24:0080212:22	208 559	2 057 000
13.		50:24:0080212:10	87 670	865 000

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

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

⁴⁰ В соответствии с подпунктом 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.

⁴¹ 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. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2022).

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

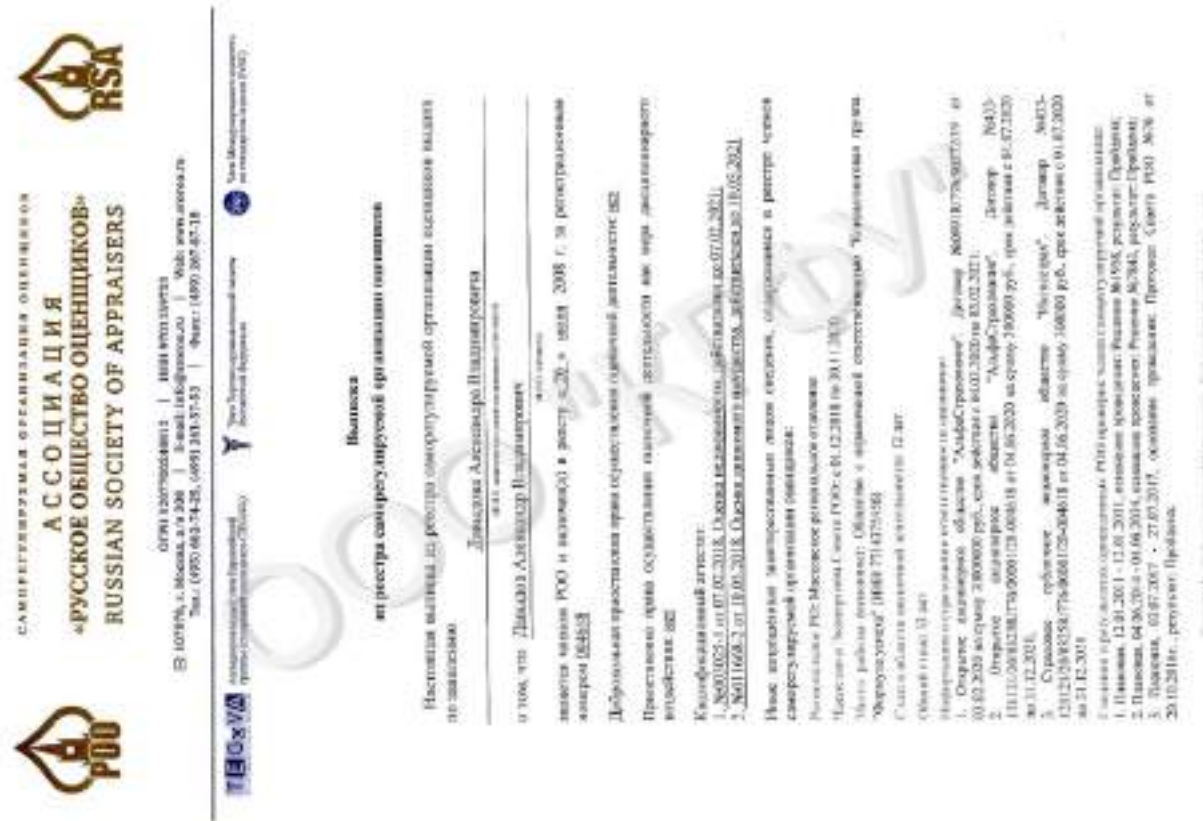
1. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»







Дирекция оценки Группы компаний «Сбербанк России» (ООО «СП»)

КОМПЕТЕНТНОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (13 ЕД.) ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, ВОХОДЯЩИХ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»

г. Москва, Россия

№ 031/243 от 09.01.2024 г.

1. **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**
 13 земельных участков, расположенных в Московской области, принадлежащих на праве собственности ООО «Сбербанк России».

2. **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:**
 Определение рыночной стоимости земельных участков для целей налогообложения.

3. **УСЛОВИЯ ОЦЕНКИ:**
 Оценка производится на основании данных, предоставленных заказчиком, и в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. **РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ:**
 Рыночная стоимость 13 земельных участков составляет 13 000 000 000 (тринадцать миллиардов рублей) рублей.

5. **УСЛОВИЯ ОЦЕНКИ:**
 Оценка производится на основании данных, предоставленных заказчиком, и в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. **ПОДПИСИ:**
 Подпись: _____
 Должность: _____
 Место: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



Аграрный подрайон	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	93
3	2,3	123,0	2125-2175	1,06-1,38	7,3	198	0,90	-	235	96

Аграрный подрайон	Зем.-оцен. район	Структура посевов, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пш.-докум.с	Сидераты с/б/з	Подсолнечник	Соя	Техст. пар
1	1	90,0	3,7	35,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	36,2	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	-	3,3	-	-	-

Аграрный подрайон	Зем.-оцен. район	Коэффициенты по урожаю						
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Клубника на з/б/з	Пш.-докум.с	Сидераты с/б/з	Подсолнечник
1	1	1,21	1,08	1,69	-	1,03	-	-
2	1,2	1,16	1,34	1,68	-	-	-	-
3	2,3	1,54	1,36	1,62	-	-	0,97	-

Аграрный подрайон	Зем.-оцен. район	Структура зерновых, %				
		Однов. посевы	Ромаш.	Ротационные	Розь	Клубника на з/б/з
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»





ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧИТВИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Лист № 1

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: **Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок

Лист №	Листов Д	Поле листа раздела Д	Поле раздела	Поле листа выписки
20.05.2017				
Кадастровый номер:	50.24.008028.44			
Номер кадастрового квартала:	50.24.008028			
Дата прекращения кадастрового номера:	18.09.2018			
Формы (специальный государственный земельный участок):	земельный участок			
Адрес:	а/б. Мисюкский р-н Орехово-Тучковский, колония АС/С/С/С/С			
Площадь:	23518 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	415000 руб.			
Кадастровый номер государственного земельного участка обременения ипотекой:	земельный участок			
Категория земель:	земельный участок			
Матрица регистрации недвижимости:	для государственного земельного участка			
Статус земель об объектах недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости: категория земель "земельный участок"			
Специальные условия:	земельный участок			
Подлежащие изъятию:	Подлежащие изъятию земельный участок (земельный участок) земельного участка: "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление активами "Темновское доверительное управление" является участником государственного земельного участка, земельный участок является объектом недвижимости, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на кадастровый номер 50.24.008028.44.			

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 04-04-01-01

Иванов Р. В.



Лист № 2

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: **Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок

Лист №	Листов Д	Поле листа раздела Д	Поле раздела	Поле листа выписки
20.05.2017				
Кадастровый номер:	50.24.008028.44			
1. Преобладающая категория земель:	земельный участок			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1 Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017			
3. Документ основания:	1.1 Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №1819548000/17			
4. Сведения об объекте недвижимости:	<p>4.1.1. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №1819548000/17</p> <p>4.1.1.2. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.3. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.4. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.5. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.6. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.7. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.8. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.9. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.10. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.11. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.12. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.13. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.14. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.15. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.16. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.17. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.18. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.19. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p> <p>4.1.1.20. Земельный участок государственной собственности, № 50.24.008028.44-04/03/2017 от 20.05.2017</p>			

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>Исполнительный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 07.08.2012 №1438-04156151-25;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 17.03.2013 №1438-04156151-27;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 №1438-04156151-21;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 20.03.2011 №1438-04156151-26;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 04.10.2011 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 25.08.2011 №1438-04156151-11;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 28.06.2011 №1438-04156151-07;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 12.05.2011 №1438-04156151-04;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.02.2011 №1438-04156151-13;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 12.01.2011 №1438-04156151-14;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 16.11.2010 №1438-04156151-03;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 23.11.2010 №1438-04156151-02;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 09.11.2010 №1438-04156151-11;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2010 №1438-04156151-01;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 18.08.2010 №1438-04156151-09;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2010 №1438-04156151-08;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 13.07.2010 №1438-04156151-07;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2010 №1438-04156151-06;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.04.2010 №1438-04156151-02;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 05.04.2010 №1438-04156151-01;</p>
--	---

	<p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 24.01.2010 №1438-04156151-02;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 03.12.2009 №1438-04156151-02;</p> <p>Исполнитель и дольщик в Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 05.09.2009 №1438-04156151-01;</p> <p>Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Трас-Юнакс-Девелопмент», зарегистрированное в Федеральном реестре служб по факсу от 22.04.2008</p>
а) Система и наличие данных об оценке объектов недвижимости для государственного и муниципального учета	данных не существует
б) Сведения об осуществлении государственной регистрации прав собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации	данных не существует

Исполнитель: **ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ**

Исполнитель: **Иванова И. А.**

Исполнитель: **Иванова И. А.**

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

Книжка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об объектах недвижимости 10:04:009110:44

Земельный участок			
Лист №	Листов №	Листы выданы вместе с №	Всего листов выдано
10.04.2017	1		
Кадастровый номер		50:04:009110:44	

План территории, кадастровый земельный участок



Масштаб:	1:100000 (обобщенный)	Шкала Р. К.	
ИДУ (ДРУ) СПЕЦИАЛЬНОСТАРТ		Шкала Р. К.	



Лист 1

ИПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ УЧЕТОВОДНОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БУХГАЛТЕРСКИХ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения об объектах недвижимости

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

В Единый государственный реестр недвижимости введено основное состояние

Земельный участок			
Лист №	Листов №	Листы выданы вместе с №	Всего листов выдано
10.04.2017	1		
Кадастровый номер		50:04:009110:44	

Наименование земельного участка	50:04:009110
Дата государственного кадастрового номера	10.04.2014
Район, муниципальный округ или иной земельный участок	д.п.п.п.п.п.п.п.п.
Адрес	обл. Московская, р.п. Орехово-Борисовый, участок 4 (С/земель)
Проездной	8051 (п. 2) ИЖЗ. и
Кадастровая стоимость, руб.	18148413
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объекта недвижимости	данного участка
Категория земель	земли населенных пунктов (земельный кадастр)
Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
Статус объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общая оценка	данного участка
Получены ли выписки	Выписка выдана в адрес лица - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», Д.П. ООО "ИПРА" (ИНН 50/0100000000) "Совместное предприятие управляющей компании, которая осуществляет управление имуществом, для целей учета земель населенных пунктов, и участника долевого участия в строительстве земельного участка, расположенного по адресу: 50:04:009110:44, в целях долевого участия в строительстве земельного участка

ИДУ (ДРУ) СПЕЦИАЛЬНОСТАРТ	Шкала Р. К.
---------------------------	-------------



Таблица № 1. Данные об объектах оценки: кадастровый номер, вид разрешенного использования, вид собственности, вид права на объект недвижимости, сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Кадастровый участок	Вид собственности	Вид права	Дата регистрации	Вид объекта оценки
55:05/2017				
Кадастровый номер:	55:04:008012045			
1. Правообладатель (полное наименование)	Инициатор государственной оценки - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ООО «Управление активами "Пансионаты для пенсионеров" (УРАЛСКОЕ)», датами о которых уведомляется на основании данных сведений о зарегистрированных правах и в реестре кадастровых объектов недвижимости, в том числе, дата взыскания земельного участка			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации в праве	2.1. Юридическое лицо, № 50:04:008012045-50/001/2017-7 от 24.01.2017			
3. Вид объекта оценки	3.1. Земельный участок, кадастровый номер: 55:04:008012045-50/001/2017-7			
4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости				
4.1.1.				
вид	Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. д. Сосновое, ш. № 50-54, 008012045-50/001/2017-7, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складов, в том числе складов			
дата государственной регистрации	24.01.2017			
номер государственной регистрации	55:04:008012045-50/001/2017-7			
срок, на который уведомляется информация о праве и обременении объекта	с 29.03.2017 по 31.03.2024			
вид, в пользу которого уведомляется информация о праве и обременении объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Управление активами "Пансионаты для пенсионеров" (УРАЛСКОЕ)», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 7709079339			
кадастровый номер государственной регистрации	Принят договор купли-продажи земельного участка, принадлежащего на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный» (далее - Фонд) и управляющему Общество с ограниченной ответственностью «Управление активами "Пансионаты для пенсионеров" (УРАЛСКОЕ)», зарегистрированному в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) от 22.04.2016.			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 03.08.2016 № 1438-04/196/11-4;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 13.12.2016 № 1438-04/196/11-2;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 18.03.2017 № 1438-04/196/11-3;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 08.04.2018 № 1438-04/196/11-4;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 08.04.2018 № 1438-04/196/11-5;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 22.06.2018 № 1438-04/196/11-6;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 15.07.2018 № 1438-04/196/11-7;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 17.07.2019 № 1438-04/196/11-8;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 19.08.2019 № 1438-04/196/11-9;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 07.09.2019 № 1438-04/196/11-10;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 05.11.2019 № 1438-04/196/11-11;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 25.11.2019 № 1438-04/196/11-12;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 18.02.2020 № 1438-04/196/11-13;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 13.01.2021 № 1438-04/196/11-14;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 30.03.2021 № 1438-04/196/11-15;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 12.05.2021 № 1438-04/196/11-16;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 28.08.2021 № 1438-04/196/11-17;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 25.08.2021 № 1438-04/196/11-18;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 04.10.2021 № 1438-04/196/11-19;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 20.10.2021 № 1438-04/196/11-20;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 09.02.2022 № 1438-04/196/11-21;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 17.03.2022 № 1438-04/196/11-22;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 07.06.2022 № 1438-04/196/11-23;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 20.06.2022 № 1438-04/196/11-24;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 20.05.2023 № 1438-04/196/11-25;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 06.05.2023 № 1438-04/196/11-26;			
	Министерство и департамент в Правительстве Московской области Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2023 № 1438-04/196/11-27;			

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

271 Муниципальное предприятие в Прямом управлении администрации Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» № 09.01.2024 № 031/243 от 09.01.2024 г.	
Муниципальное предприятие в Прямом управлении администрации Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» № 11.01.2024 № 031/243 от 11.01.2024 г.	
Муниципальное предприятие в Прямом управлении администрации Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» № 22.01.2024 № 031/243 от 22.01.2024 г.	
1. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственного кадастрового учета	сведений отсутствуют
2. Сведения об отсутствии в государственной информационной системе недвижимости в силу закона сведений о праве собственности	сведений отсутствуют
ВЫПУСТИТЕЛЬ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЕРТИФИКАТОВ	Шиякин Р. В.



Лист № 1

Положение земельного участка, расположенного на территории муниципального образования «Своя земля - рентный»

Земельный участок				
Вид №	Категория	Вид разрешенного использования	Номер участка	Вид участка по назначению
26.05.2017	01	01	01	01
Кадастровый номер:			50:24:0080120:05	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб:	Условно обозначено:			
ВЫПУСТИТЕЛЬ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЕРТИФИКАТОВ	Шиякин Р. В.			



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

		<p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.05.2019 № 0438-04156151-14;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.03.2012 № 0438-04156151-21;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.09.2012 № 0438-04156151-22;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 06.04.2016 № 0438-04156151-4;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.11.2016 № 0438-04156151-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.05.2017 № 0438-04156151-17;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 23.08.2011 № 0438-04156151-14;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 30.06.2015 № 0438-04156151-28;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 19.05.2019 № 0438-04156151-9;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 14.12.2018 № 0438-04156151-17;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.05.2019 № 0438-04156151-7;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2019 № 0438-04156151-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.11.2013 № 0438-04156151-28;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2020 № 0438-04156151-8;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.08.2011 № 0438-04156151-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2003 № 0438-04156151-8;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.07.2011 № 0438-04156151-16;</p> <p>Исполнение и доведение в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 11.02.2015 № 0438-04156151-18;</p>
<p>34. Сведения о наличии рисков об изменении объема информации, а также достоверности и及时性 информации;</p>		<p>информации отсутствует</p>
<p>35. Сведения об осуществлении государственной регистрации, право быть возбужденного в суде, наличие оспоров от третьего лица, ареста;</p>		<p>информации отсутствует</p>
<p>ИТОГОВЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ</p>		<p>Иванов Р. В.</p>

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

Район 2

Земельный участок				
Лист №	Район 2	Номер участка (длина, Л)	Номер участка	Номер участка (ширина)
24.05.2017				
Единственный номер			58:24:008012:194	

План (чертёж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:10000
Условные обозначения:

ИЗДАНИЕ СТРАХОВАТЕЛЬСКОЕ
Шварца Р. В.



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

Район 2

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
Лист №	Район 2	Номер участка (длина, Л)	Номер участка	Номер участка (ширина)
24.05.2017				
Единственный номер			58:24:008012:195	

Номер кадастрового участка	58:24:008012
Дата проведения кадастрового съёма	18.11.2014
Адрес кадастровый/географический/почтовый адрес:	адрес отсутствует
Адрес:	с/п. Мельников, (по Стрелки-Гусевый, южнее с. Липовка)
Площадь:	174412 кв. м/3050 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	45501 кв.
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	адрес отсутствует
Категория земель:	земли населённых пунктов/земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования:	для размещения объектов складского назначения
Сторонние обременения объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуведомлён"
Дополнительно:	земли населённых пунктов
Случаев взыскания:	Полностью взысканы все земельные налоги налогоплательщика участника фонда «Своя земля - рентный», Д.П. ООО "Торгово-сервисная компания "Торговские доверительные управляющие" адрес в котором указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (номер кадастрового участка) в Едином государственном реестре недвижимости.

ИЗДАНИЕ СТРАХОВАТЕЛЬСКОЕ
Шварца Р. В.



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Информация об объекте оценки	
№ п/п	Наименование объекта оценки
1	1.1. Земельный участок (арендованный)
2	2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права
3	3.1. Дата государственной регистрации права
4	4.1.1. Описание права и обременение объекта недвижимости
5	5.1. Описание обременения
6	6.1. Описание обременения
7	7.1. Описание обременения
8	8.1. Описание обременения
9	9.1. Описание обременения
10	10.1. Описание обременения
11	11.1. Описание обременения
12	12.1. Описание обременения
13	13.1. Описание обременения

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Инициатор и исполнитель в Проектном документе управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.11.2018 № 018/018/018-1-01-01</p> <p>Правительственное учреждение Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» (ОО) управления Области с ограниченной ответственностью «Тракторный завод Минский», зарегистрировано Федеральной службой по финансам от 22.04.2006;</p> <p>Инициатор и исполнитель в Проектном документе управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 09.01.2024 № 043/043/043-1-01-01</p>	
Б. Сведения об изменении размера обременения объекта недвижимости или государственного или муниципального заказа	технические результаты
В. Сведения об обеспечении государственной регистрации права без соблюдения в 10-дневный срок после получения проекта акта, акта	технические результаты
ИТОГОВЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЛИСТ	Шварко Р. В.



Лист № 1

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

Объекты недвижимости: земельные участки

Земельный участок				
Лист №	Листов №	Дата выдачи выписки №	Дата выдачи	Дата окончания срока
38.85.2017				
Кадастровый номер	50:24:0080312:195			
Схема (план, план) земельного участка				
				
Выдан 1:	Указание обременения:			
ИТОГОВЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЛИСТ	Шварко Р. В.			



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УЧЕТУ НЕДВИЖИМОСТИ, КАДАСТРУ И ИММУЩЕСТВЕННОМУ ОЦЕНОЧНОМУ СЛУЖБЕ (УФАС) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Решение

Выявление в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости и характеристика границ их объектов недвижимости. Сведения об объектах недвижимости за пределами кадастрового квартала и территории.

1. Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН):

Кадастровый номер	50/24/008012/1/01
Дата государственной регистрации	19.11.2014
Дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	19.11.2014
Адрес	обл. Московская, р-н Протвино-Бужовский, с/пос. с. Хотютино
Площадь	23796 кв. м 136/2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	32812 10
Кадастровый номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости	50/24/008012/1/01
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
Содержит ли объект недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Собственники	акционерное общество
Сведения о залогов	В Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о наличии обременений объектов недвижимости, находящихся в залоге.

И.Д.УСОВИЧЕВ И.И. ПАВЛОВИЧ

Климов Р. В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УЧЕТУ НЕДВИЖИМОСТИ, КАДАСТРУ И ИММУЩЕСТВЕННОМУ ОЦЕНОЧНОМУ СЛУЖБЕ (УФАС) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Решение

Выявление в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости и характеристика границ их объектов недвижимости. Сведения об объектах недвижимости за пределами кадастрового квартала и территории.

1. Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН):

Кадастровый номер	50/24/008012/1/01
Дата государственной регистрации	19.11.2014
Дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	19.11.2014
Адрес	обл. Московская, р-н Протвино-Бужовский, с/пос. с. Хотютино
Площадь	23796 кв. м 136/2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	32812 10
Кадастровый номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости	50/24/008012/1/01
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
Содержит ли объект недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Собственники	акционерное общество
Сведения о залогов	В Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о наличии обременений объектов недвижимости, находящихся в залоге.

И.Д.УСОВИЧЕВ И.И. ПАВЛОВИЧ

Климов Р. В.

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист № 3

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости и зарегистрированы права на объект недвижимости
Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Итого листов раздела Д:	Итого разделов:	Итого листов выдела:
28.05.2017				
Кадастровый номер:		50:08/00212/006		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб:	Контурное изображение:			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Шифр документа		
		Шифр документа		



Лист № 4

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТИН РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения об объектах недвижимости

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости и зарегистрированы права на объект недвижимости
Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Итого листов раздела Д:	Итого разделов:	Итого листов выдела:
28.05.2017				
Кадастровый номер:		50:08/00212/007		
Номер государственного кадастрового номера:	50:08/00212			
Дата государственного кадастрового номера:	30.11.2014			
Регистратор государственной кадастровой информации:	Федеральный кадастровый центр			
Адрес:	г.б. Москва, р-н Отрадно-Тучков, шоссе с. Хитово			
Проезд:	71612 кв. 2102в. а			
Кадастровая стоимость, руб.:	28821,66			
Кадастровый номер по кадастровому плану и кадастровому номеру участка общего пользования:	кадастр отсутствует			
Назначение участка:	земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения			
Статус земли в области недвижимости:	земли населенных пунктов			
Особый статус:	земли отсутствуют			
Историческая ценность:	Историческая ценность отсутствует			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Шифр документа		
		Шифр документа		



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

		<p>Информация о документе и Правилах документирования и хранения. Закрытый паевой фонд «Своя земля - рентный» от 22.11.2018 №0458-94/2018/18</p> <p>Правила документирования и хранения. Закрытый паевой фонд «Своя земля - рентный» от 22.11.2018 №0458-94/2018/18</p> <p>Правила документирования и хранения. Закрытый паевой фонд «Своя земля - рентный» от 22.11.2018 №0458-94/2018/18</p> <p>Правила документирования и хранения. Закрытый паевой фонд «Своя земля - рентный» от 22.11.2018 №0458-94/2018/18</p>
1	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной кадастровой оценки	есть/нет/отсутствует
2	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации прав собственности и/или ипотеки, залога, аренды	есть/нет/отсутствует
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОБСЛУЖИВАНИЯ		Павлова Р. В.



Лист № 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, расположенных в границах кадастрового участка

Кадастровый номер земельного участка

Кадастровый номер	50:05/0080101/007		
Лист №	Листов в	Полюс участка (раздел)	Дата выписки
0005/0080101/007	1		09.01.2024
Кадастровый номер	50:05/0080101/007		

Наименование (форма, вид) земельного участка



Масштаб: 1:50000

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОБСЛУЖИВАНИЯ

Павлова Р. В.



Информационный учет	
№ п/п	Наименование
1	1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права
2	2.1. Вид права собственности
3	3.1. Вид права собственности
4	4.1. Вид права собственности
5	5.1. Вид права собственности
6	6.1. Вид права собственности
7	7.1. Вид права собственности
8	8.1. Вид права собственности
9	9.1. Вид права собственности
10	10.1. Вид права собственности
11	11.1. Вид права собственности
12	12.1. Вид права собственности
13	13.1. Вид права собственности

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Стр. 1 из 3

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЕЛЬСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Федеральное агентство регистрации и кадастра)

Решение №

Выдача из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой и зарегистрированной земельной доли в общей долевой собственности
Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Решения №	Дата вступления в силу	Дата регистрации	Дата окончания выписки
24.002417				
Кадастровый номер:		50:14:008013:453		
Номер кадастрового квартала:		50:14:008013		
Дата окончания кадастрового квартала:		10.02.2014		
Решение государственной учётной комиссии:		выдана отсутствием		
Адрес:		обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, мпг с/пос. д. Сельбица		
Площадь:		17181 кв. м (1796 кв. м)		
Кадастровая стоимость, руб.:		9542178		
Кадастровый номер кадастрового участка в Едином государственном реестре недвижимости:		выдан отсутствием		
История земель:		Земля сельскохозяйственного назначения		
Наименование земель:		Для размещения объектов и объектов		
Статус земель по объекту недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости отсутствуют "отсутствуют"		
Особые условия:		выдан отсутствием		
Получатель выписки:		Федеральное агентство регистрации и кадастра Московской области		



Стр. 2 из 3

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЕЛЬСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Федеральное агентство регистрации и кадастра)

Решение №

Выдача из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой и зарегистрированной земельной доли в общей долевой собственности
Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Решения №	Дата вступления в силу	Дата регистрации	Дата окончания выписки
24.002417				
Кадастровый номер:		50:14:008013:453		
1. Право собственности (право обладания):	1.1.	Имуществом владеет/владеют: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ООО "Управляющая компания "Три арена" (закрытое общество с ограниченной ответственностью) в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН: 50:04:008013:453)		
2. Зем. доля и доля государственной (муниципальной) собственности:	2.1.	Объект долевого участия, № 50:14:008013:453-50:04:2017:5-7 от 29.01.2017		
3. Долевая собственность:	3.1.	Доля в праве общей долевой собственности от 12.01.2017 № 1039-С/090917		
4. Ограничения права и обременения объектов недвижимости:	4.1.1.	<p>Договор аренды земельного участка, Московская область, Орехово-Зуевский район, мпг с/пос. д. Сельбица, када. № 50:14:008013:453, земельный участок, кадастровый номер 50:14:008013:453-50:04:2017:5-7 от 29.01.2017 № 1039-С/090917</p> <p>дата государственной регистрации: 29.01.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:14:008013:453-50:04:2017:5-7</p> <p>сро с, на который установлен ограничение права и обременение объекта: от 29.01.2017 по 31.03.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Три арена" в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 50:04:008013:453</p> <p>номер государственной регистрации: Единый государственный реестр недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Три арена" (ИНН: 50:04:008013:453), дата государственной регистрации: 22.04.2016</p> <p>Исполнитель и долевые участники сделки: доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 03.04.2019 № 438-04156151-1; Исполнитель и долевые участники: Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 01.11.2019 № 438-04156151-2; Исполнитель и долевые участники: Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 10.01.2019 № 438-04156151-3; Исполнитель и долевые участники: Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 05.04.2019 № 438-04156151-4; Исполнитель и долевые участники: Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 05.04.2019 № 438-04156151-5; Исполнитель и долевые участники: Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 22.06.2018 № 438-04156151-6; Исполнитель и долевые участники: Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» от 15.07.2018 № 438-04156151-7</p>		

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 0

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Показание кадастрового земельного участка

Земельный участок				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего листов:	Всего листов выписки:
02/06/2017				
Кадастровый номер:			50:24:0080213-050	

План (схема, схема) земельного участка



Масштаб: _____

Выявил: _____

Исполнитель: СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ _____

Штамп: _____

Рисунок 1

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

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

№ Единого государственного реестра недвижимости: 50:24:0080213-050

Земельный участок	
Лист №	Раздел №
02/06/2017	
Кадастровый номер: 50:24:0080213-050	
Номер кадастрового координат:	50:24:0080213
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014
Родовое родовое наименование земельного участка:	земельный участок
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, сельское поселение д.Грибовское
Площадь:	161805 кв. м, 231 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13870610
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок
Назначение земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Цели использования земельных участков:	для размещения объектов сельскохозяйственного назначения
Статус земель в области недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"
Соблюдение ограничений:	данных отсутствуют
Наличие ипотеки:	Владельцем недвижимости (земельный участок) является закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Урал-инвест" в лице "Евразийское доверительное управление" (далее - ипотечный кредитор), на основании данных, являющихся частью кадастрового реестра недвижимости, в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован ипотечный кредит в пользу ипотечного кредитора.

Исполнитель: СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ _____

Штамп: _____

Листовой участок	
Лист №	Формат
02.06.2017	А4 (210x297)
Идентификационный номер	
50:24:0080713:454	
1. Правообладатель (правообладатели)	Инициатор формирования паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ООО «Управляющая компания "Управление земельными ресурсами"» (далее - инициатор) создан в соответствии с законодательством Российской Федерации о паевом инвестиционном фонде и паевом инвестиционном фонде для размещения паев в объекты недвижимого имущества.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Объект доли в собственности № 50:24:0080713:454-30/0472017-7 от 28.03.2017
3. Документ-основание	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.03.2017 №18/Ф-474/17/07-17
4. Сведения об обременении объекта недвижимости	
4.1. Вид	Договорное управление, Московская область, Сергиево-Посадский район, «пос. Косово» в.Смоленская, кв.№18-24/000033-454, Земельный участок, кадастровый номер: 50:24:0080713:454-30/0472017-7, кадастровый номер: 50:24:0080713:454-30/0472017-7
4.1.1. Вид государственной регистрации	20.01.2017
4.1.1.1. Номер государственной регистрации	50:24:0080713:454-30/0472017-7
4.1.1.2. Срок, на который установлен обременение права в обремененном объекте	с 29.02.2017 по 31.03.2024
4.1.1.3. Вид, в пользу которого установлен обременение права в обремененном объекте	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Управление земельными ресурсами" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ИНН 778267536
4.1.1.4. Основание государственной регистрации	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" или управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Управление земельными ресурсами" (далее - управляющий) от 12.04.2009. Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 13.09.2009 №1438-04156131-1; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 10.12.2009 №1438-04156131-2; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 18.02.2010 №1438-04156131-3; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 08.04.2010 №1438-04156131-4; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 06.04.2010 №1438-04156131-5; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 22.06.2010 №1438-04156131-6; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 11.07.2010 №1438-04156131-7; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 19.08.2010 №1438-04156131-8; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 07.09.2010 №1438-04156131-9; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 08.11.2010 №1438-04156131-11; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 25.11.2010 №1438-04156131-12; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 16.12.2010 №1438-04156131-13; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 12.01.2011 №1438-04156131-14; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 08.02.2011 №1438-04156131-15; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 02.05.2011 №1438-04156131-16; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 28.06.2011 №1438-04156131-17; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 25.08.2011 №1438-04156131-18; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 04.10.2011 №1438-04156131-19; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 20.10.2011 №1438-04156131-20; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 09.02.2012 №1438-04156131-21; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 17.05.2012 №1438-04156131-22; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 07.06.2012 №1438-04156131-23; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" от 26.06.2012 №1438-04156131-24;

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>информационный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 30.03.2013 № 018/0115/17-14;</p> <p>Обязательство и доверенность в Правке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.05.2013 № 018/0115/0150/15-16;</p> <p>Уставление и доверенность в Правке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 26.05.2013 № 018/0115/0150/15-17;</p> <p>Исполнение и доверенность в Правке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 30.06.2013 № 018/0115/0150/15-18;</p> <p>Исполнение и доверенность в Правке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 11.07.2016 № 018/0115/0150/15-19;</p> <p>Исполнение и доверенность в Правке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.11.2016 № 018/0115/0150/15-20</p>
5. Сведения о фактическом размере обременения в области кадастровости для государственности, а также кадастровый номер;	данные государственности
6. Сведения об обременении на государственной регистрации в том, что касается кадастровости и кадастровых номеров кадастровых участков.	данные государственности
<p>ВЫВОДЫ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА</p> <p>Исполнение Р. Е.</p>	



Рисунок 3

Начертание земельного участка, расположенного на территории кадастрового округа и кадастрового квартала, с указанием кадастрового номера и кадастровых номеров смежных земельных участков

Описание земельного участка

Земельный участок:				
Лист №	Решения №	Итого листов решения №:	Всего решений:	Всего листов выписки:
02.06.2017				
Кадастровый номер:			50:24:0080213:051	
План границ, смежных земельных участков:				
				
Масштаб 1: _____				
Исполнение Р. Е.				
<p>ВЫВОДЫ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА</p> <p>Исполнение Р. Е.</p>				



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ТИПОВОЙ ОБЩЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ СВЕДЕТЕЛЬСТВО (УСЛУЖЕБНЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАРТА) В КАРТОГРАФИЧЕСКО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ОБЛАСТИ

Решение № 1

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

Сведения об основных характеристиках земельного участка (земельного участка)

Земельный участок

Лист №	Решения №	Выдана дата (дата) №	Итого листов (листов)	Итого листов (листов)
14.08.2017				
Кадстровый номер:		50:24:008013:001		
Номер кадастрового участка:	50:24:008013			
Дата кадастрового учета:	14.08.2017			
Решение государственной кадастровой учетной комиссии:	отсутствует			
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село-поселок д.Савиновское			
Площадь:	4990 кв. м (598 кв. м)			
Кадастровая стоимость, руб.:	4254130			
Кадастровый номер сельскохозяйственных земель, находящихся в границах кадастрового участка (объекта недвижимости):	отсутствует			
Кадастровый номер:	отсутствует			
Наименование кадастрового участка:	Земельный участок (земельный участок)			
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости отсутствуют			
Иные сведения:	отсутствует			
Получены сведения:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ОГРН "Унитарное предприятие "Федеральное государственное учреждение "Центральный департамент регистрации" является историческим участком в реестре недвижимости с кадастровым номером 50:24:008013:001, кадастровый номер земельного участка 50:24:008013:001			

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС

Итого листов (листов)

Итого листов (листов)

Решение № 2

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

Сведения об основных характеристиках земельного участка (земельного участка)

Земельный участок

Лист №	Решения №	Выдана дата (дата) №	Итого листов (листов)	Итого листов (листов)
24.08.2017				
Кадстровый номер:		50:24:008013:455		

1. Правообладатель (правообладатели)	Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ОГРН "Унитарное предприятие "Федеральное государственное учреждение "Центральный департамент регистрации" является историческим участком в реестре недвижимости с кадастровым номером 50:24:008013:455
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.3. Единая кадастровая собственность, № 50:24:008013:455-00/07/2017-4 от 24.08.2017
3. Документ-основание	3.3. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №Т309-СР/030/17
4. Структурные части в границах объекта недвижимости	
4.1.3.	
код	Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселок д.Савиновское, кадастровый номер 50:24:008013:455, Земельный участок, кадастровый номер 50:24:008013:455-00/07/2017-4
дата государственной регистрации:	24.08.2017
номер государственной регистрации:	50:24:008013:455-00/07/2017-4
дата, на которой установлен кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости:	24.08.2017 от 11.08.2017
код, в котором включены установленные в Едином государственном реестре недвижимости:	Объекты с кадастровой стоимостью "Унитарное предприятие "Федеральное государственное учреждение "Центральный департамент регистрации" Д.У. ОГРН "Унитарное предприятие "Федеральное государственное учреждение "Центральный департамент регистрации" является историческим участком в реестре недвижимости с кадастровым номером 50:24:008013:455-00/07/2017-4
архивные кадастровые регистрации:	Наименование и дата вступления в силу Единого государственного реестра недвижимости Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» от 21.11.2015 №1408-01/2015-13; Именное и долевое в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» от 11.02.2015 №1408-01/2015-28; Именное и долевое в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» от 18.08.2015 №1408-01/2015-28; Именное и долевое в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» от 24.03.2015 №1408-01/2015-27; Именное и долевое в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» от 06.02.2015 №1408-01/2015-26; Именное и долевое в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» от 26.01.2015 №1408-01/2015-25; Именное и долевое в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» от 26.06.2012 №1408-01/2012-24; Именное и долевое в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок (земельный участок) - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» от 26.06.2012 №1408-01/2012-24;

	<p>Инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 07.06.2012 № 0138-0415611-13;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 17.05.2013 № 0138-0415611-17;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 № 0138-0415611-21;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 29.03.2011 № 0138-0415611-25;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 04.03.2011 № 0138-0415611-19;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 21.08.2011 № 0138-0415611-18;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 28.06.2011 № 0138-0415611-15;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 12.05.2013 № 0138-0415611-16;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 05.02.2013 № 0138-0415611-15;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 15.01.2011 № 0138-0415611-14;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 16.11.2010 № 0138-0415611-13;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2010 № 0138-0415611-12;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.11.2010 № 0138-0415611-11;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 07.08.2010 № 0138-0415611-10;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 03.08.2010 № 0138-0415611-09;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2010 № 0138-0415611-08;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 15.07.2010 № 0138-0415611-07;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 23.05.2010 № 0138-0415611-06;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.04.2010 № 0138-0415611-05;</p> <p>Инвестиция в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 06.04.2010 № 0138-0415611-04;</p>	
5.	Сведения о наличии решений об изменении объема имущества для государственной регистрации и юридических актов.	ничего отсутствует
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации при необходимости в силу закона в отношении земельной массы, земель.	ничего отсутствует
<p>ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СЛУЖБ</p>		<p>Иванов П. В.</p>



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист № 1

Видовая и балансовая государственная регистрация недвижимости объектов недвижимости и государственная регистрация прав на объект недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Решение Д.	Поступил в эксплуатацию Д.	Классификация	Дата окончания выкупа
20.05.2017				
Кадастровый номер:		50:04:0080113-480		
План участка, описанного участком				
				
Масштаб 1:	Уч. кадастровый номер			
РАУЦЕНС ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ				Директор Р. В.

Лист № 1

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МУНИЦИПАЛЬНОМУ РАЙОНУ
Муниципальный район «Сосновский район Пензенской области»

Видовая и балансовая государственная регистрация недвижимости объектов недвижимости и государственная регистрация прав на объект недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Решение Д.	Поступил в эксплуатацию Д.	Классификация	Дата окончания выкупа
20.05.2017				
Кадастровый номер:		50:04:0080113-21		
Идентификационный номер:	50:04:0080113			
Дата государственной регистрации:	01.11.2008			
Решение государственной кадастровой оценки:	Кадастровый номер № 50:04:0080113			
Адрес:	обл. Пензенская, р-н Сосновский, м.п. Сосновский, м.п. Сосновский			
Наименование:	Земельный участок			
Кадастровая стоимость, руб.:	100404.33			
Кадастровый номер расположен в границах кадастрового участка государственной собственности:	Земельный участок			
Виды земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов складского назначения			
Степень застройки участка:	Система обременения ипотекой с залогом "ипотека"			
Субъект права:	Фонд «Своя земля»			
Получатель выписки:	Выписка предоставлена ООО «Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» Д.У. ООО «УФ» (ИНН Пензенская область 50:04:0080113) для целей, указанных в заявлении, выданном ООО «УФ» в соответствии с условиями договора аренды земельного участка № 0001/2023 от 09.01.2024 г. № 0001/2023 от 09.01.2024 г. № 0001/2023 от 09.01.2024 г.			
РАУЦЕНС ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ				Директор Р. В.

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>Информация о кадастровом в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер земельного участка (земельный участок) фонда «Своя земля - рентный» от 23.06.2017 № 50:08:0010301:001 (13) (1)-24;</p> <p>Информация о кадастровом в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер земельного участка (земельный участок) фонда «Своя земля - рентный» от 11.02.2016 № 50:08:0010301:001 (13) (1)-20;</p> <p>Информация о кадастровом в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер земельного участка (земельный участок) фонда «Своя земля - рентный» от 21.11.2016 № 50:08:0010301:001 (13) (1)-20;</p>	
4	Сведения о наличии сведений об участии общества в отношении для инвестиционных и инвестиционных целей	нет
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав собственности в Едином государственном реестре недвижимости в отношении земельного участка, объекта	нет
<p>ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</p>		<p>Шарков Р. В.</p>



Лист № 3

Информация о Едином государственном реестре недвижимости в отношении кадастрового номера земельного участка (земельного участка) фонда «Своя земля - рентный»

Кадастровый участок				
Лист №	Решение №	Возраст земельного участка	Возраст здания	Возраст здания в здании
26.05.2017				
Кадастровый номер		50:04:0080103:02		
<p>Схема (карта, план) земельного участка</p> 				
Масштаб		Численный обозначение		
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЗАКЛЮЧЕНИЕ		Шарков Р. В.		




Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

	<p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 11.07.2017 №1438-04156121-14.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.03.2012 №1438-04156121-12.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 19.02.2012 №1438-04156151-21.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 06.04.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 23.11.2019 №1438-04156121-11.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 21.08.2011 №1438-04156151-14.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 28.03.2012 №1438-04156121-15.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 30.04.2015 №1438-04156151-18.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 18.08.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 16.12.2018 №1438-04156151-11.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 26.03.2011 №1438-04156151-20.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 06.04.2014 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 01.09.2010 №1438-04156151-01.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 11.07.2010 №1438-04156121-11.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.08.2009 №1438-04156121-08.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 04.10.2011 №1438-04156151-10.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.07.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 17.03.2011 №1438-04156121-14.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 11.02.2016 №1438-04156151-10.</p>
--	--

	<p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 21.11.2010 №1438-04156121-10.</p> <p>Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.08.2009 №1438-04156121-08.</p> <p>Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 22.04.2009.</p> <p>Исполнение в долевом владении в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» от 31.09.2009 №1438-04156151-01.</p>
Сведения о наличии ограничений об отчуждении объектов недвижимого имущества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости.	информация отсутствует
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в виде заявления от лица, чье право, вещь, предмет	информация отсутствует

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СУПЕРФОНД «ФОРМУЛА УСПЕХА»



Полномочный представитель: 

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Объект оценки	Адрес объекта	Квadrатная метры	Площадь, кв.м.
001	земельный участок для сельскохозяйственного назначения			
9	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орешковский район, территория д.р. Сосновы	50:24:0080128:18	369 767
10	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Участок принадлежит арендатору в ИЖС на территории дачного товарищества Московской области, Орешковский район, сельское поселение Саболовское, д.Лыбино, два земельных участка	50:24:0080128:21	840 290
11	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:44	225 400
12	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:45	80 481
13	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орешково-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:46	46 094
14	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орешково-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:47	230 111
15	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орешково-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:48	30 081
16	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.р. Давыдовы	50:24:008012:30	87 420
17	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орешковский район, village д.Александровское	50:24:008012:34	280 006
18	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Хотыно	50:24:008012:36	420 500
19	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орешковский район, village д.Хотыно	50:24:008012:37	230 181
20	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Хотыно	50:24:008012:38	30 180

Таблица № 10

№	Объект оценки	Адрес объекта	Квadrатная метры	Площадь, кв.м.
21	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Хотыно	50:24:008012:195	174 412
22	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Хотыно	50:24:008012:196	26 798
23	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Хотыно	50:24:008012:197	71 410
24	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Хотыно	50:24:008012:198	471 200
25	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Хотыно	50:24:008012:199	128 773
26	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орешковский район, village д.Хотыно	50:24:008012:200	378 948
27	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орешковский район, village д.Пашково	50:24:008012:201	348 818
28	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орешково-Зуевский, сельское поселение Саболовское, village д.Александровское	50:24:008012:202	346 794
29	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орешковский район, территория д.р. Давыдовы	50:24:008012:203	988 245
30	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Лыбино	50:24:008012:204	308 218
31	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Обл. Московская, р-н Орешково-Зуевский, village д.Саболовское	50:24:008012:205	228 269
32	земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орешковский район, village д.Хотыно	50:24:008012:194	68 118

Таблица № 11

№ 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. Фединское		
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 600 м. на территории заповедия, из ориентира д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0081	690 439
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.восточное Фединское	50:29:0050402:2481	6 094 280
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 метров кв. расположен на территории с/пос. восточное Фединское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Фединское	50:29:0050402:36	837 237
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 280 м. кв. расположен на территории с/пос. восточное Фединское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:84	247 971
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 200 м. кв. расположен на территории с/пос. восточное Фединское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:0007	290 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 470 м. кв. расположен на территории с/пос. восточное Фединское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:0031	94 442
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:1041	191 220
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:1042	387 647

Страница 2 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории с/пос. восточное Фединское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	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 с/пос. восточное Фединское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	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 1770 м. кв. расположен на территории с/пос. восточное Фединское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:03	492 343
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 с/пос. восточное Фединское, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:04	271 343
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 714 904 кв.м., адрес: (не зарегистрировано) области Российской Федерации, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заручинское	50:74:0050301:180	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></p>	<p>Арбитражная Акционерное общество «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ»</p> <p>Генеральный директор</p> <p></p>
---	---

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»





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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

В) (Двадцать) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	ОГРН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:009030112	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:009030112	050,087
2.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903114	47828
3.	50:05:00903012	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Возле, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903012	80000
4.	50:05:0090314	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090314	118922
5.	50:05:00903214	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Начино, восточная часть кадастрового квартала 50:05:00903214	307528
6.	50:05:002030145	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлифовское, в районе д.Тарбасово, северная часть кадастрового квартала 50:05:002030145	785300
7.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлифовское, в р-не д.Помы, северная часть кадастрового квартала 50:05:002030148	158208
8.	50:05:00204114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлифовское, в районе с.Колотышино, северная часть кадастрового квартала 50:05:00204114	158804

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих 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 муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, 50:08:0080301-0111 кадастровый номер: 50:08:0080301	207142
4б	50:08:008040:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:008040	88245

Арендодатель		Арендатор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УДАРНИЧЕСТВО ДОБРОВОЛЬЦЫНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»		Общество с ограниченной ответственностью «РусЗемель»	
Генеральный директор		Генеральный директор	
			

Страница 4 из 6

Акт приема-передачи земельных участков
в количестве №31Р-РЭС-ДА/19 аренда земельных участков от «11» марта 2018 г.

с/п. марта 2018 года

г. Москва

Иваново с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УДАРНИЧЕСТВО ДОБРОВОЛЬЦЫНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН 50:08:0080301, ОГРН 770237320, КПП 77011001, адрес: г.Москва, ул. Мясницкая, д.15, к/д 15/15) и общество с ограниченной ответственностью «РусЗемель» (ИНН 50:08:008040, ОГРН 770237320, КПП 77011001, адрес: г.Москва, ул. Мясницкая, д.15, к/д 15/15) заключили настоящий Акт приема-передачи земельных участков, кадастровые номера которых указаны в таблице, для ведения сельскохозяйственного производства. Земельные участки, кадастровые номера которых указаны в таблице, принадлежат обществу с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УДАРНИЧЕСТВО ДОБРОВОЛЬЦЫНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН 50:08:0080301, ОГРН 770237320, КПП 77011001, адрес: г.Москва, ул. Мясницкая, д.15, к/д 15/15) на праве собственности. Земельные участки, кадастровые номера которых указаны в таблице, принадлежат обществу с ограниченной ответственностью «РусЗемель» (ИНН 50:08:008040, ОГРН 770237320, КПП 77011001, адрес: г.Москва, ул. Мясницкая, д.15, к/д 15/15) на праве собственности.

Общество с ограниченной ответственностью «РусЗемель» (ИНН 50:08:008040, ОГРН 770237320, КПП 77011001, адрес: г.Москва, ул. Мясницкая, д.15, к/д 15/15) и общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УДАРНИЧЕСТВО ДОБРОВОЛЬЦЫНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН 50:08:0080301, ОГРН 770237320, КПП 77011001, адрес: г.Москва, ул. Мясницкая, д.15, к/д 15/15) заключили настоящий Акт приема-передачи земельных участков, кадастровые номера которых указаны в таблице, для ведения сельскохозяйственного производства.


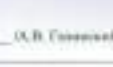


1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РЭС-ДА/19 от «11» марта 2018 г. Арендодатель передает Арендатору право пользования земельными участками (далее - «Участками»):

№	Кадастровый номер земельного участка	ИФН	Адрес	Площадь
1	50:08:0080301:013	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:0080301-0131 кадастровый номер: 50:08:0080301	88245
1	50:08:008040:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:008040	88245
2	50:08:0080301:012	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:0080301-0121 кадастровый номер: 50:08:0080301	88245
3	50:08:0080301:014	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:0080301-0141 кадастровый номер: 50:08:0080301	88245
4	50:08:0080301:015	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:0080301-0151 кадастровый номер: 50:08:0080301	88245
5	50:08:0080301:016	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:0080301-0161 кадастровый номер: 50:08:0080301	88245
6	50:08:0080301:017	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:0080301-0171 кадастровый номер: 50:08:0080301	88245
7	50:08:0080301:018	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:0080301-0181 кадастровый номер: 50:08:0080301	88245
8	50:08:0080301:019	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для ведения сельскохозяйственного производства»	Московская область, Сергиево-Полоцкий муниципальный район, с/п. Шатурское, в районе д.Сельцо, кадастровый номер: 50:08:0080301-0191 кадастровый номер: 50:08:0080301	88245

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Категория земель (код)	№ п/п	Адрес	Площадь
1	2	3	4
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	284 120
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	41 360
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	211 000
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	211 211
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	1 021 000
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	140 021
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	274 120
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	49 000
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	284 120
05-05-00000-01-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Удмуртская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:05:00000-01-00000-01-00000-01-00000	1 641 021

Страница 8 из 8

Архивист	Архивист
Общество с ограниченной ответственностью «СУБАРЕНДОВАЯ КОМПАНИИ» «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У.», Закрытое паевое инвестиционное рентное фонд «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРМОР»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Л.А. Лутынский	 О.В. Головинский
	

Страница 9 из 9

С. Имеются поданные от имени истинного Соплевателя Общества (Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ) общества случаи, если соплеватели первоначально заявили более не требуется для целей обработки персональных данных уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты наступления указанного срока.

10.7. Бюджетный кодекс Субъекта Российской Федерации:

10.8. Актри земельного учета Субъекта Российской Федерации (при наличии):

10.9. Настоящее Соглашение является частью пакета документов Договора.

11. **Разрешение споров**

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

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

12. **Заключительные положения**

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

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если в отношении их заключены формы и заверены нотариально в установленном законом порядке.

12.3. Арбитраж по спорам разрешать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Арбитража.

12.4. Арбитраж не вправе отменять условия права и/или

12.5. Арбитраж не вправе вносить изменения в условия права и/или условия обязательств и/или обязательств и/или обязательств в отношении Договора третьим лицам (за исключением Арбитража).

12.6. Арбитраж вправе урегулировать споры в отношении Договора третьим лицам (за исключением Арбитража).

12.7. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

К Договору прилагаются:

- Акт приема-передачи имущества.

13. Подписи и печати Сторон	
<p>Арбитраж:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 77/03/01070-Д.С. - Закрытым обществом с ограниченной ответственностью)</p> <p>Место нахождения: 195000, город Москва, улица Брестская, д.10, стр.2, корпус 2 ОГРН 1147709006383, ИНН 77/03/77314, КПП 77/03/01070 ОГРН 1018118006618000048 в ДАО РОСБАНК № 110181180066600254; БИК 044522338</p> <p>Генеральный директор:  (И.О.И. Макаров)</p> <p></p>	<p>Арктикатор:</p> <p>Генеральный директор Марина Игоревна Гринберг</p> <p>Место рождения: 04.08.1989 года, место рождения: г.г. Калужская, Звенигородский район, Калужская обл., поселок городского типа 73/0238, м.п.с. Вязьминское, Вязьминский район, Московской области, м.п.с. 15.07.2005 года, м.п.с. паспортные 505-61, зарегистрирована по адресу: Московская область, Воскресенский район, м.п.с. 30.12.2018, 3.10.2025</p> <p></p> <p>И.О.И. Гринберг</p>

Генеральный директор:  (И.О.И. Макаров)



Арктикатор

Марина Игоревна Гринберг

Арктикатор

ООО «В» «ГД»
 Генеральный директор



И.О.И. Гринберг



Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СЭР-ВСОУ от «09.01» июля 2017 г.

СПУСЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЭР-ВСОУ от «09.01» июля 2017 г. определены в аренду следующие земельные участки (далее - «Участки»):
 №1 (Владельцем участка) земельный участок, расположенный в Рязанской, Вязниковском, 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 д. Пашковское, расположенного на территории участка, адрес аренды: Московская область, Рязанский район, сельское поселение Кузнецовское;	50:23:0030271:003	1540,00
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения	Участок находится площадью в 50 кв.м. и расположен на территории с/пункта д. Крутое, расположенного на территории участка, адрес аренды: Московская область, Рязанский район, Куровской с/п.	50:23:0030396:0017	50,00
3	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	На территории участка расположены следующие объекты аренды, расположенные на территории участка: Орехово д. Пашковское. Участок находится площадью в 1070 кв.м. и адрес аренды: участок № 57 в АООТ "Сарбонское".	50:23:0030396:1312	1070,00
4	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский район, сельское поселение Удьяновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0030228:40	400,00
5	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соборовское сельское поселение, д.Савинское	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-поселок 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 д. Архангельское	50:24:0060003:11	71,122
8	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пункт д. Архангельское	50:24:0060003:9	308,820

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Страница 10 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Идентификационный номер	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хотилово	50:24:0080128:195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Хотилово	50:24:0080128:196	20 798
23	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Хотилово	50:24:0080128:197	71 632
24	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village d.Хотилово	50:24:0080128:198	472 265
25	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village d.Хотилово	50:24:0080128:199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д. Хотилово	50:24:0080128:200	378 849
27	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д. Давыдовское	50:24:0080128:201	548 879
28	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собольское сельское поселение, village д. Акимовское	50:24:0080128:202	348 784
29	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village дер. Давыдовское	50:24:0080128:203	588 245
30	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Давыдовское	50:24:0080128:204	308 188
31	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Собольское	50:24:0080128:205	228 268
32	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village дер. Хотилово д. Хотилово	50:24:0080128:206	48 110

Страница 11 из 10

№ 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. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино		
72	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 989 м. от железнодорожного вокзала ст. Фрунзе д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0085	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. Федоскино	50:29:0050402:0181	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 кв.м. расположенный на территории д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе д.б. Московской р-н Воскресенский, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:86	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. Фрунзе с Петровским, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:88	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 283 м. от железнодорожного вокзала ст. Фрунзе, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060221:0037	246 414
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. Фрунзе д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060221:0033	90 842
78	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060221:0941	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. Федоскино	50:29:0060221:0942	887 948

Таблица № 1 из 13

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 кв.м. расположенный на территории д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060221:51	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 1475 м. от железнодорожного вокзала ст. Фрунзе д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060221:02	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 1779 м. от железнодорожного вокзала ст. Фрунзе д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060221:01	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 890 м. от железнодорожного вокзала ст. Фрунзе д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фрунзе, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060221:04	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/д.пос. Федоскино, Районный филиал, Московская область, д.п. Коломенский, с/пос. Заручинское	50:38:0030101:000	914 984

Итого 32 788 826,64

Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино
Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЕЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
 «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»
 Генеральный директор:  И.А. Зайцев

Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино
Акционерное общество «Своя Земля - Рентный»
 Генеральный директор:  А.И. Зайцев

Отчёт № 031/243 от 09.01.2024 г. об оценке земельных участков (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

