

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:

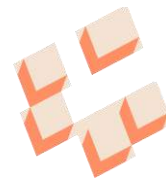
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Своя земля – рентный», правила доверительного управления № 1438 - 94156151 зарегистрированы ФСФР России 26.05.2009г.

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.

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 № 152/24

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 13.05.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 13.05.2024 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 5 |
| 1.1. | ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 5 |
| 1.2. | ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.3. | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.4. | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 5 |
| 1.5. | ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.6. | ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ..... | 6 |
| 2. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 3. | СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 4. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 12 |
| 4.1. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ..... | 12 |
| 4.2. | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА | 12 |
| 4.3. | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 12 |
| 5. | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 13 |
| 5.1. | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 13 |
| 5.2. | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА..... | 13 |
| 6. | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 6.1. | СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ..... | 14 |
| 6.2. | СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ | 14 |
| 6.3. | ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ..... | 15 |
| 6.4. | ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 7. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 17 |
| 7.1. | ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 17 |
| 7.2. | ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 18 |
| 8. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 23 |
| 8.1. | ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 23 |
| 8.2. | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 23 |
| 8.3. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 26 |
| 8.4. | ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 28 |
| 9. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 29 |
| 9.1. | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 29 |
| 9.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 34 |
| 9.3. | АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ..... | 34 |
| 9.4. | АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 57 |
| 9.5. | АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 58 |
| 9.6. | ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ..... | 60 |
| 10. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 62 |
| 11. | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА..... | 65 |
| 11.1. | РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД | 69 |
| 11.2. | ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 70 |
| 11.3. | ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД..... | 72 |
| 11.4. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА | 73 |
| 12. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... | 83 |
| 13. | ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 84 |

| | |
|--|-----------|
| 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... | 85 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 86 |
| 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ | 86 |
| 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ..... | 86 |
| 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ | 86 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..... | 87 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ..... | 92 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ..... | 94 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 36/23 от 13.05.2024 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: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:34:0000000:21658, входящий состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

| Объект оценки (кадастровый номер) | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
| | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:34:0000000:21658, входящий состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» | Не применялся | Не применялся | 5 789 192 |

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5 789 000 (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

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



Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.

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

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 36/23 от 13.05.2024 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.

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Объект оценки, включая права на объект оценки | Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:34:0000000:21658, входящий состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. |
| 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 № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> 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 | 13.05.2024 г. |
| Дата осмотра (обследования) объекта оценки: | Не проводился |
| Срок проведения работ | 13.05.2024 г. – 13.05.2024 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/776/0000013/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 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 | Ответственность оценочной деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» застрахована в АО «АльфаСтрахование», Полис по страхованию ответственности № 0991R/776/0000015/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 г. |

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;

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. 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» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogoo.ru.

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и

недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

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

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

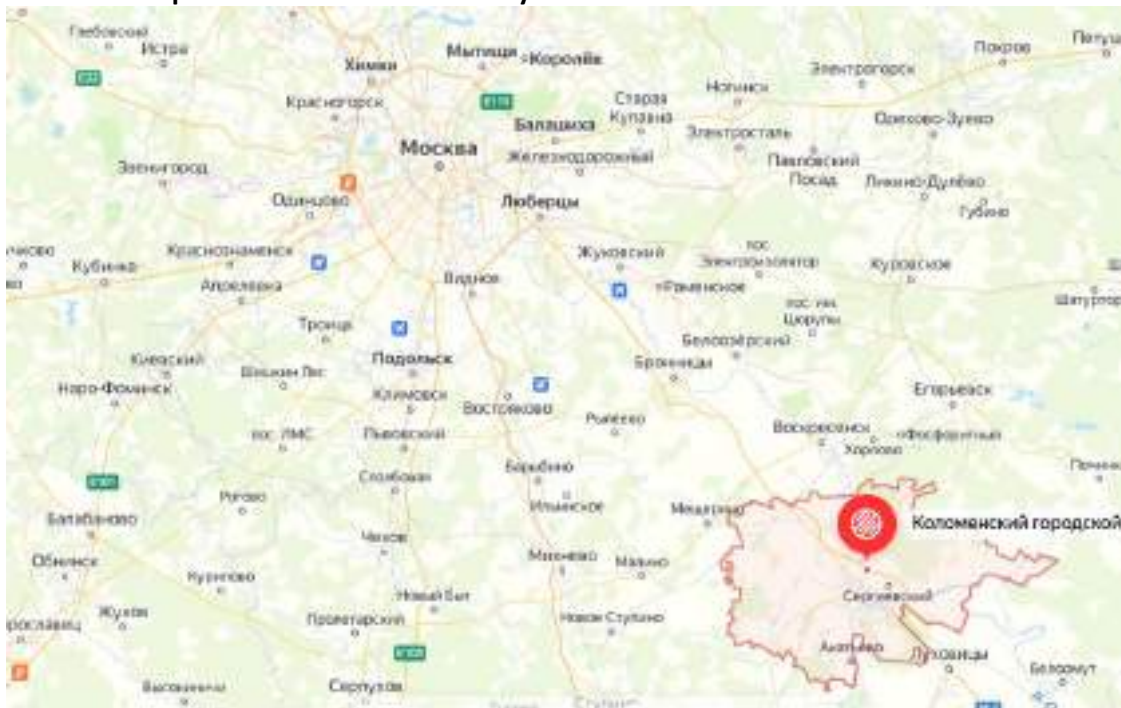
| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. |
|-------|--|---|----------------------------------|----------------|
| 1. | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства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

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

Образован в 1929 году. Упразднён в 2017 году.

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» муниципальное образование Коломенский городской округ с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

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

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

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

Площадь района составляла 1112,28 км². Наибольшая протяжённость с запада на восток — 60 км, с севера на юг — 30 км.

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

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

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

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

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

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

Преобладающие почвы — дерново-подзолистые, слабо и средне суглинистые. Среднее содержание гумуса 1,9-2,4 %, pH — 5,8—6,3[12]. Обогащённость почв основными элементами минерального питания (азот, P₂O₅, K₂O) от низкой до средней.

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

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

Новорязанское шоссе

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги Е30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбург вводит в азиатский маршрут АН7.

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

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

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

| Характеристика | Показатель |
|--------------------------|---|
| Общие сведения | |
| Место нахождения объекта | Московская обл., Сергиево-Посадский район |

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Наличие обременений: Доверительное управление, аренда.

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» их предполагаемого использования в будущем.

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

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

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

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

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

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

Рынок недвижимости 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 № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного 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.

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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 бóльшая 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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» (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 сельскохозяйственного назначения.

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;

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объем рынка земельных участков Московской области

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

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

Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области

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

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

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

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

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

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

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

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

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

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

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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-zemelnogo-rynka-podmoskovya>) выделяют на земельном рынке Подмосковья следующие сегменты в зависимости от:

Престижности местоположения (направления от МКАД):

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

Расстояния от МКАД:

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

Местоположения и окружения:

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

- в непосредственной близости от промышленного предприятия
- другое окружение.

Размера земельного участка:

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

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

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

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

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

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

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

Распределение земель Московской области по формам собственности

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

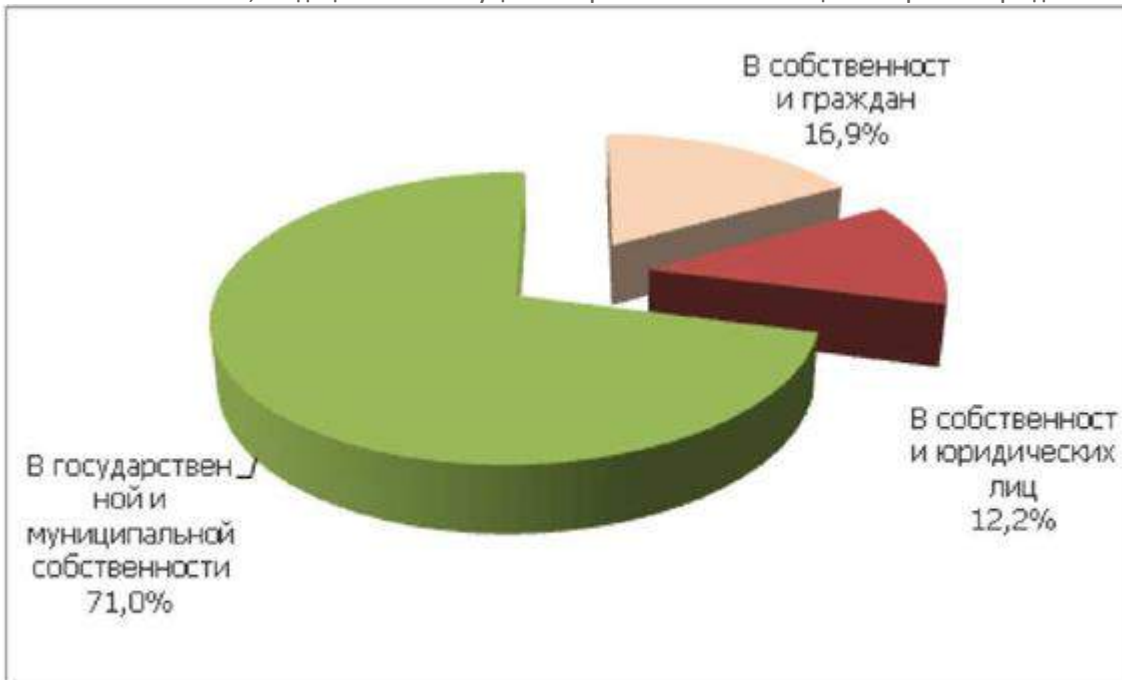


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

К началу 3 квартала 2022 года, по данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.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.

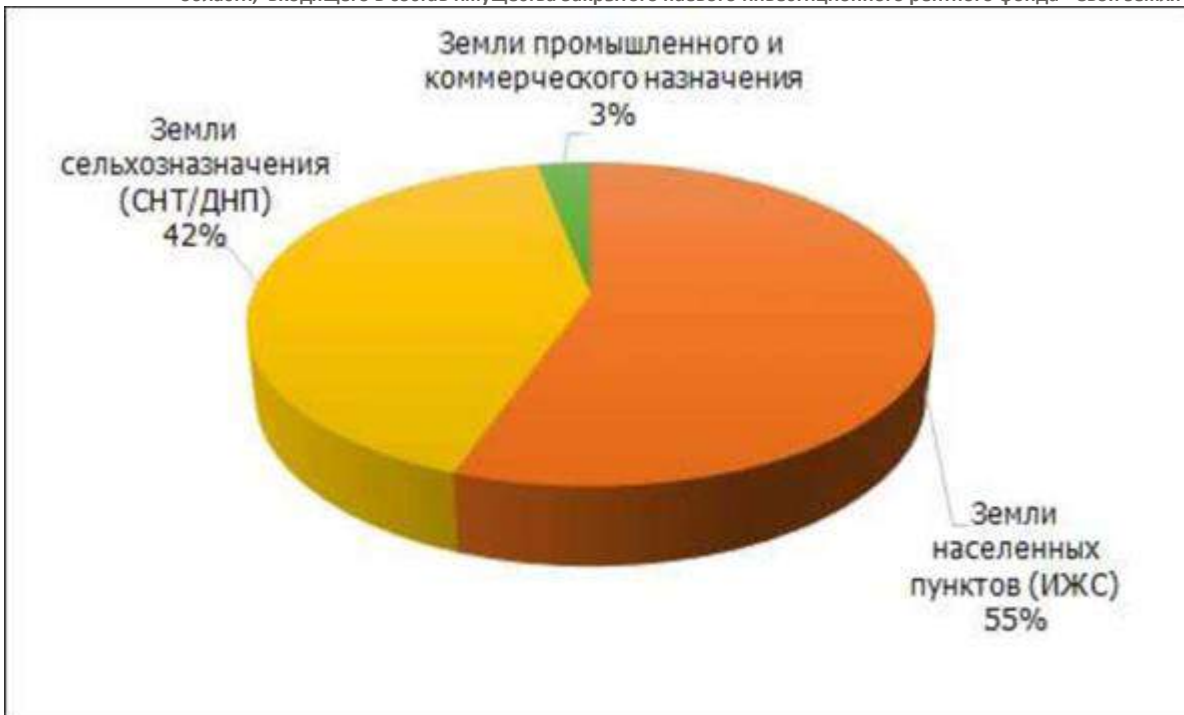


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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.

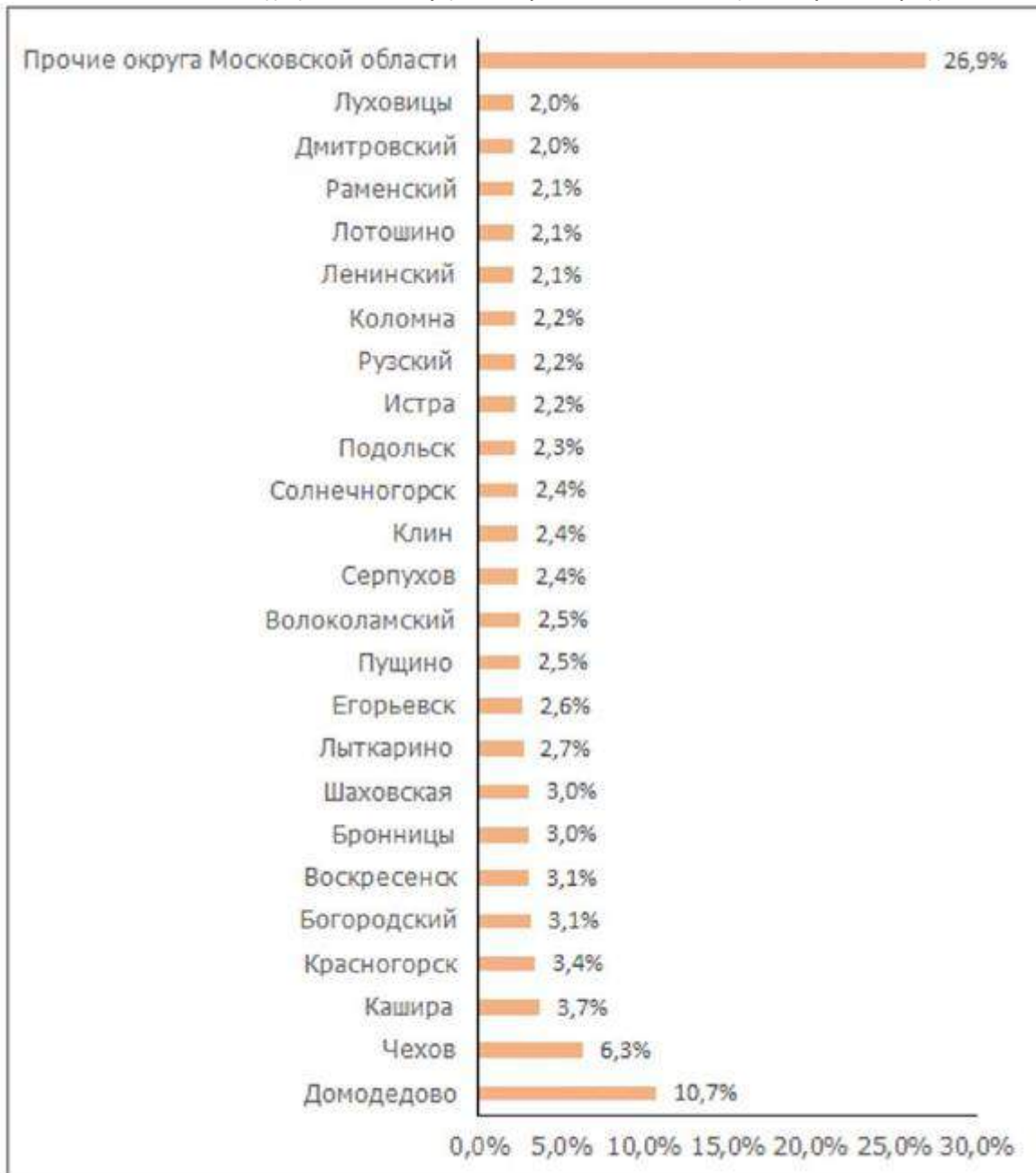


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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.

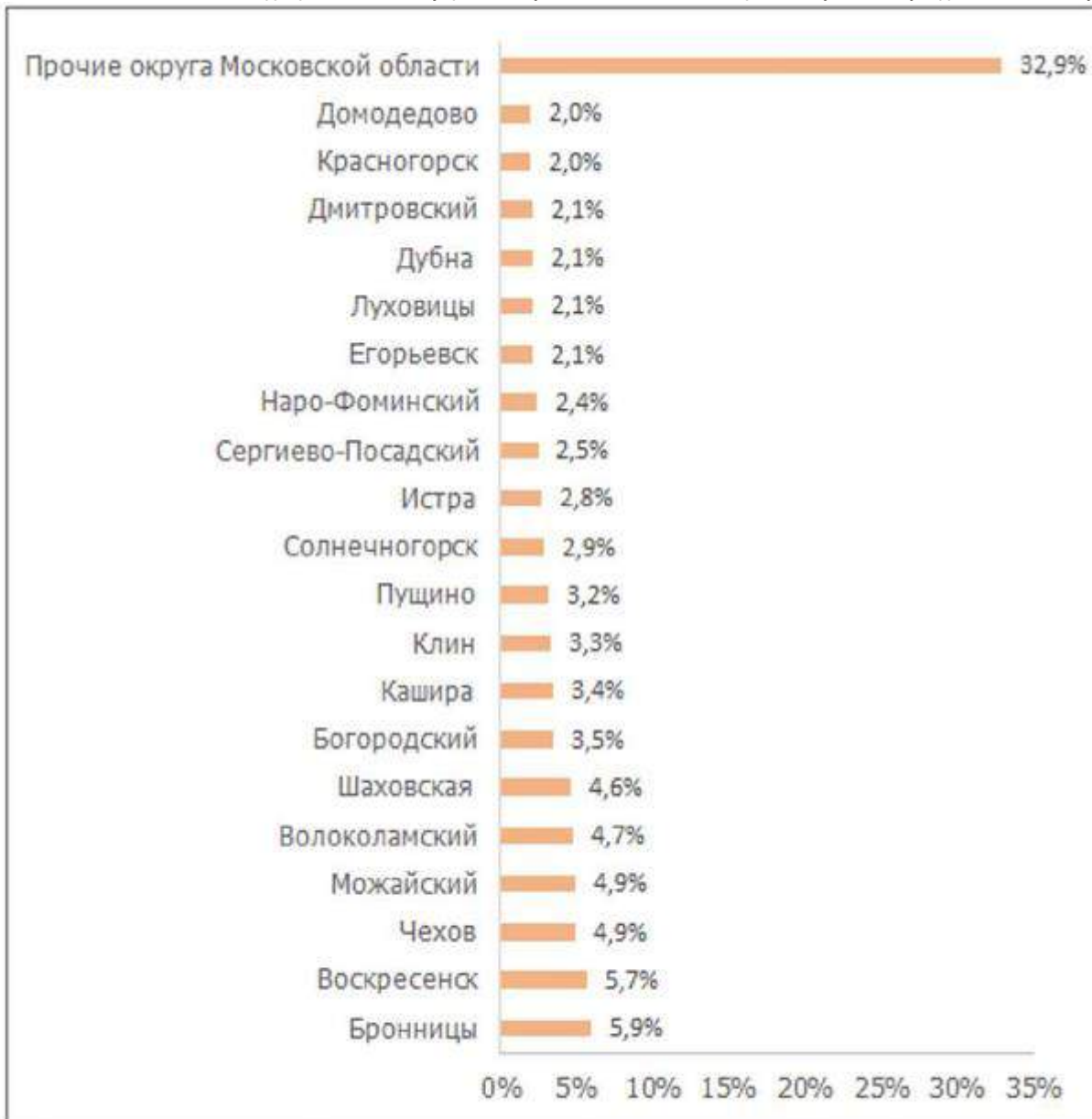


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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 № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

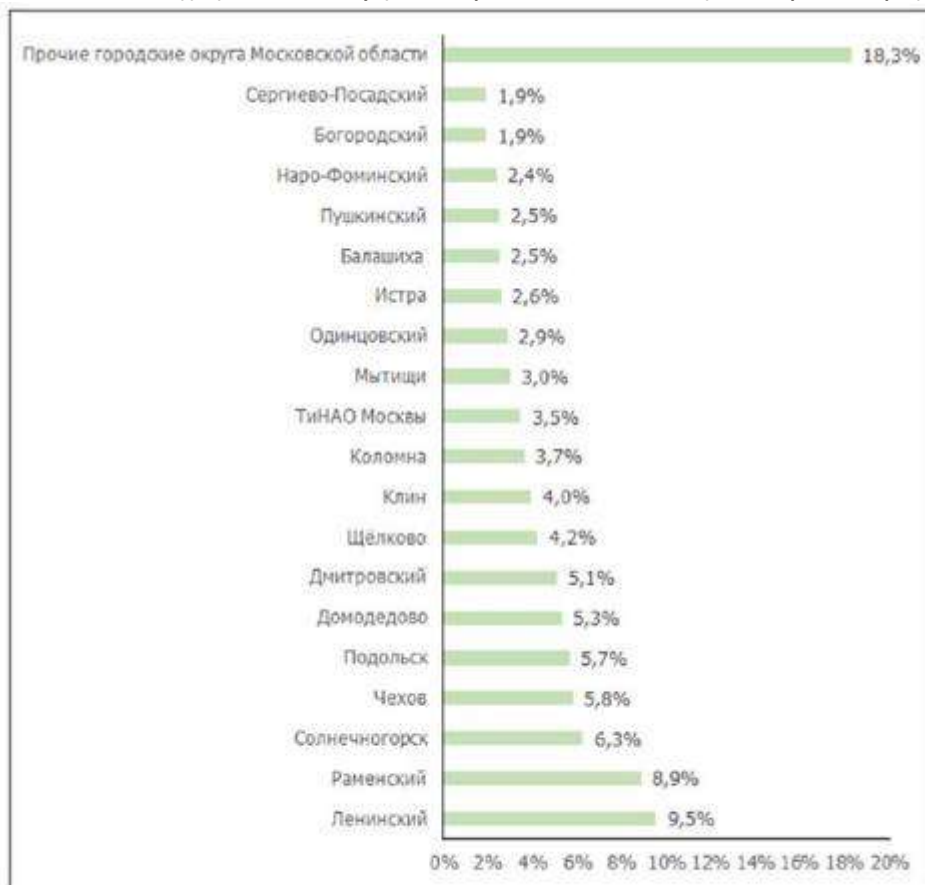


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

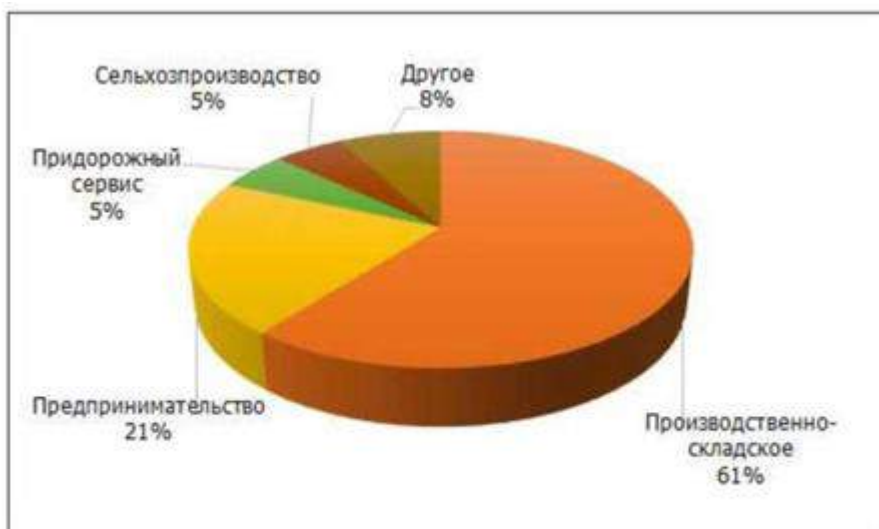


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

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.

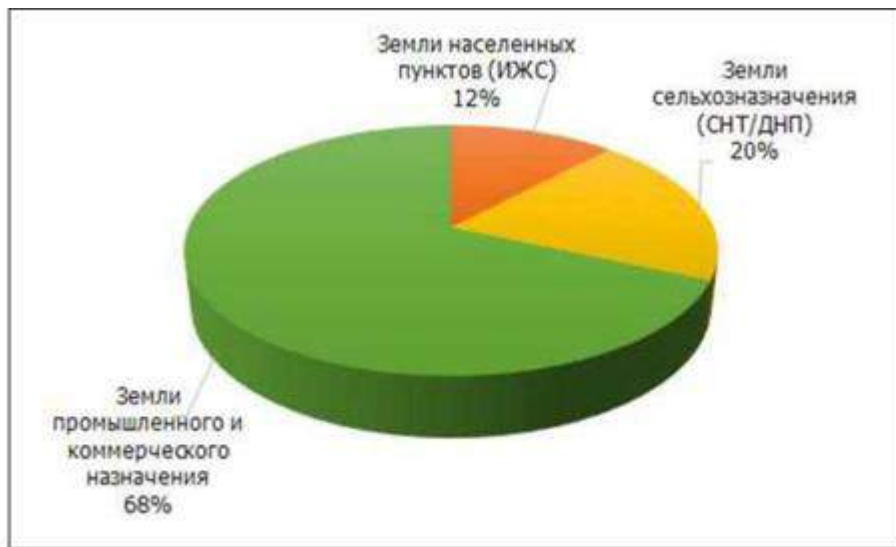


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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 № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего 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.

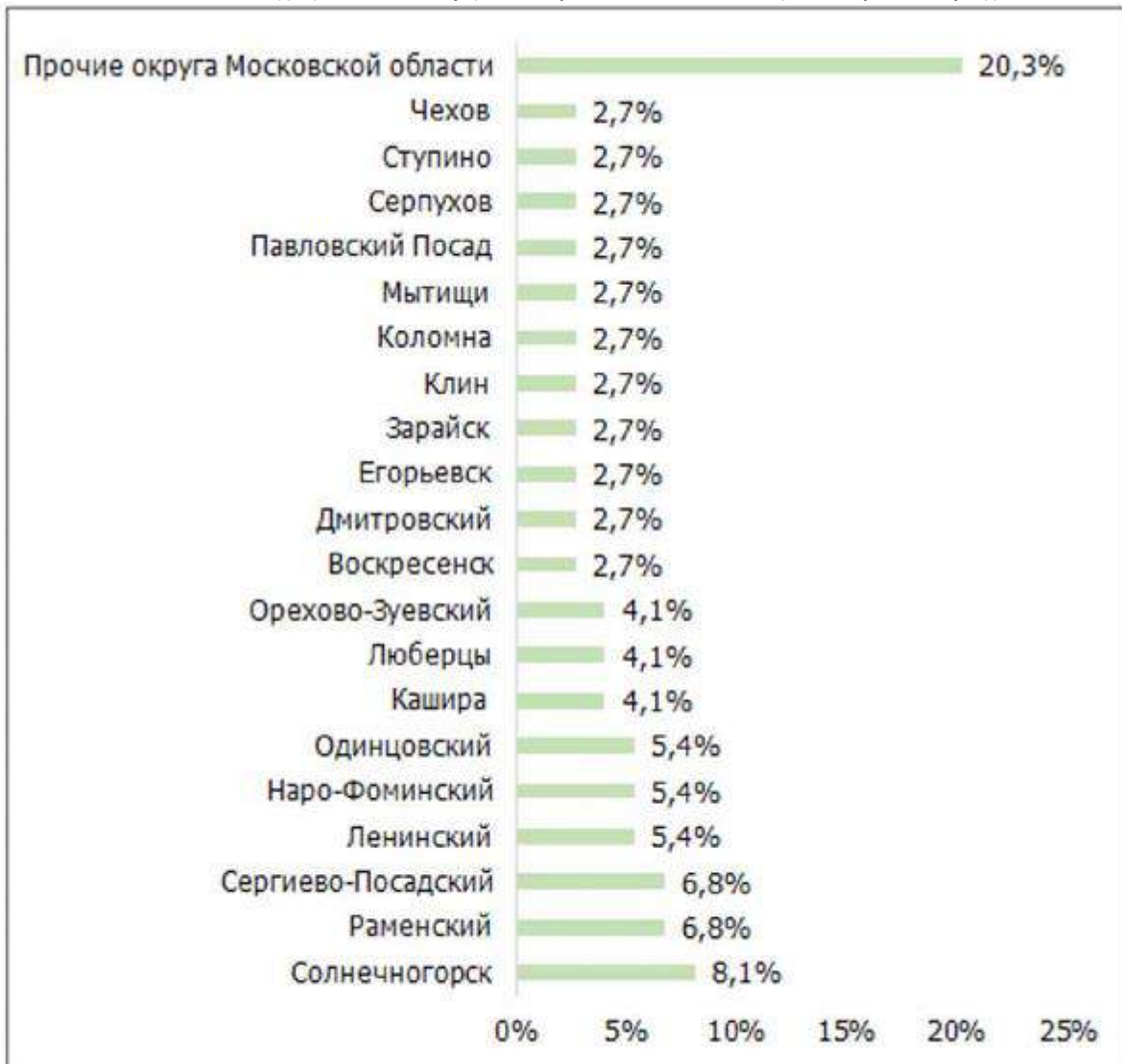


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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 № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

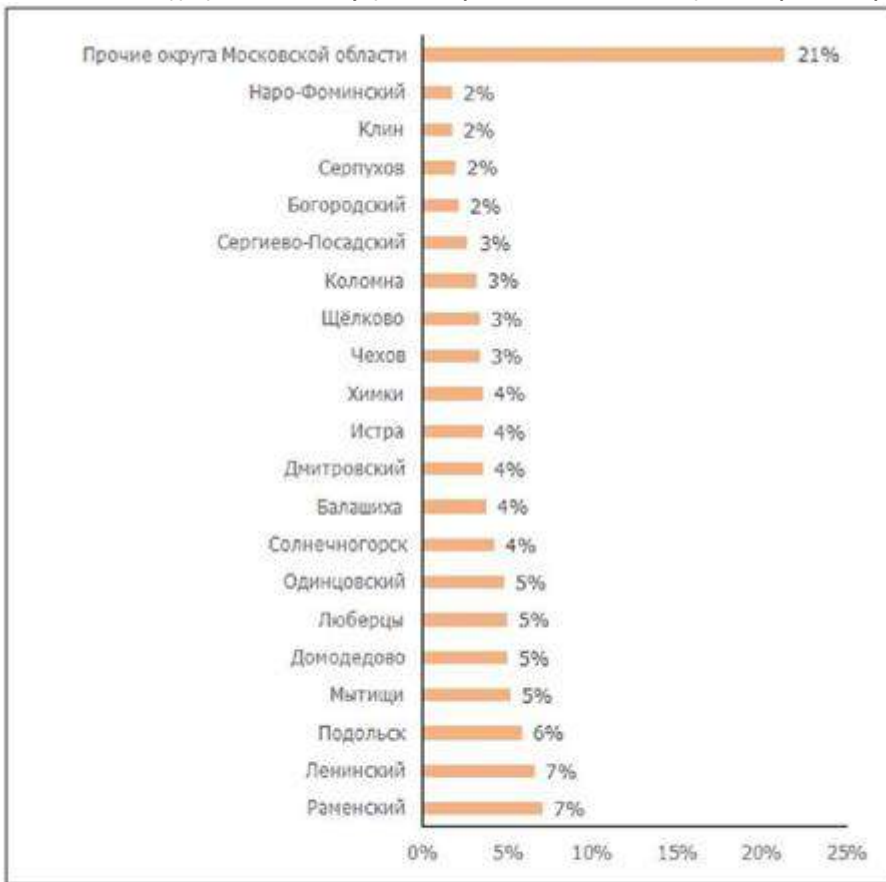


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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%.

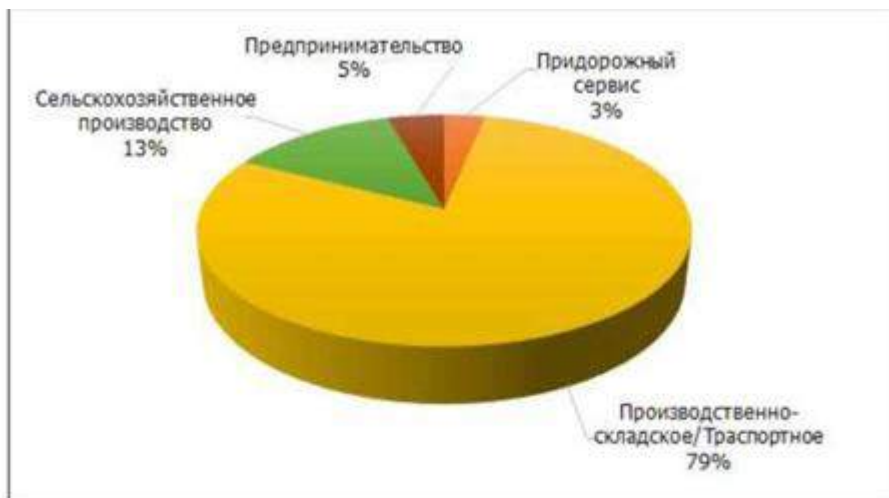


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВПИ, %

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):

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

| 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 СВРЕ, 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 № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

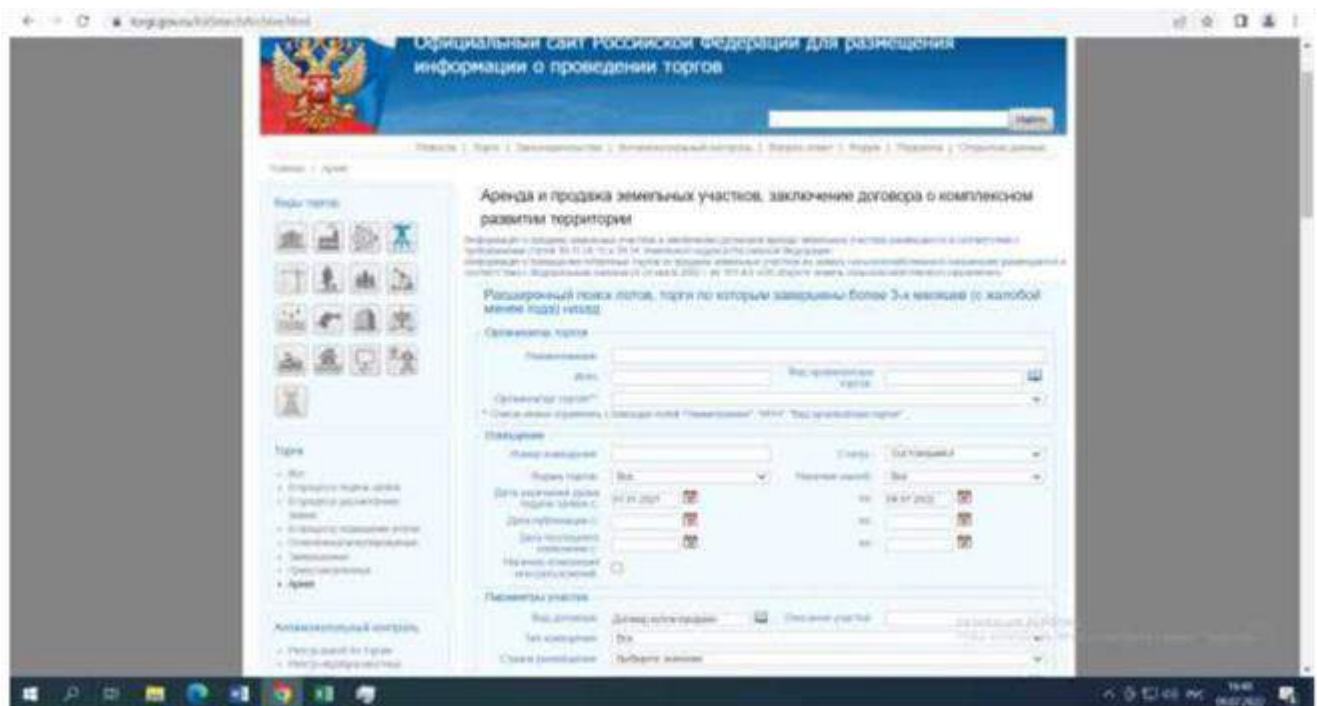
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

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

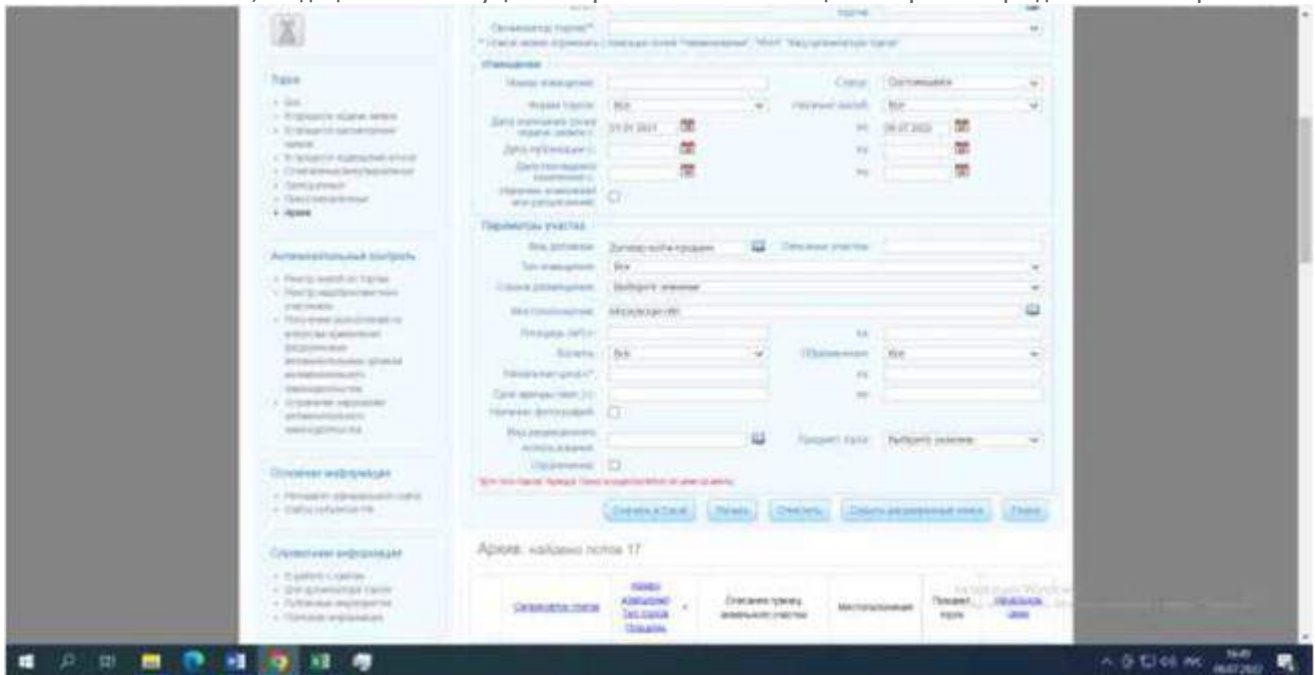
Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

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

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



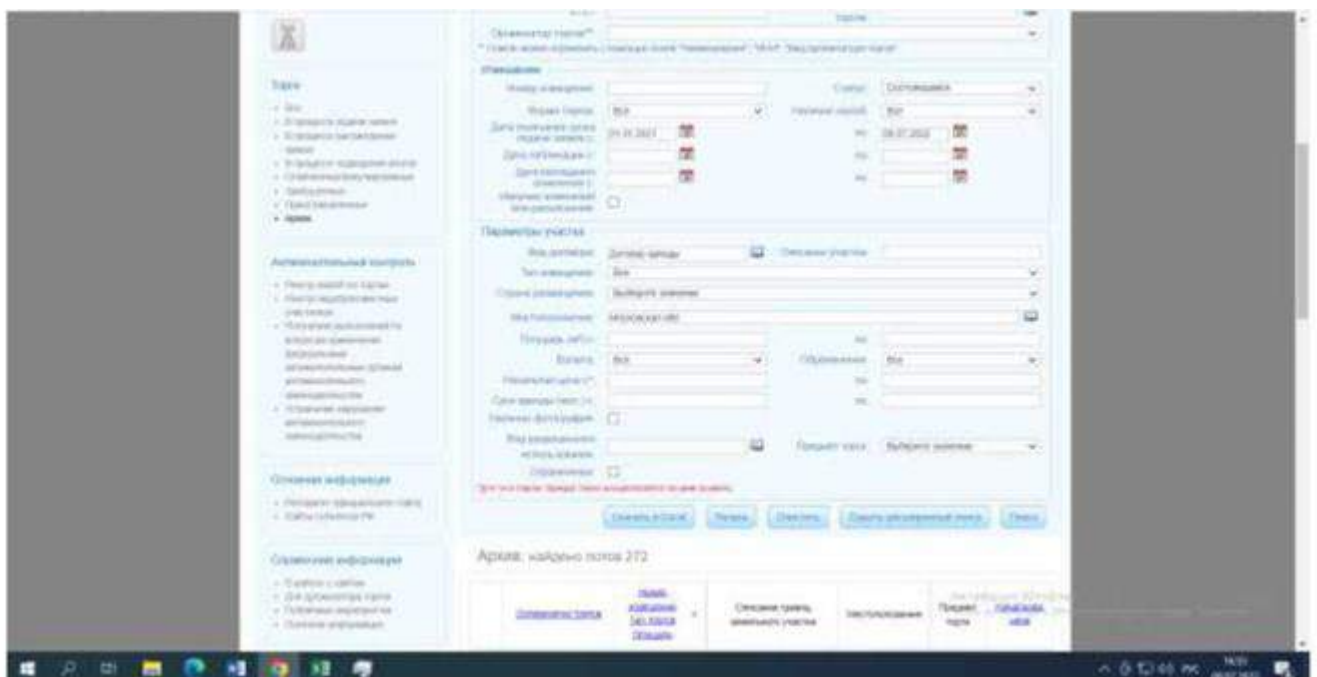
Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



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

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

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



Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего 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.

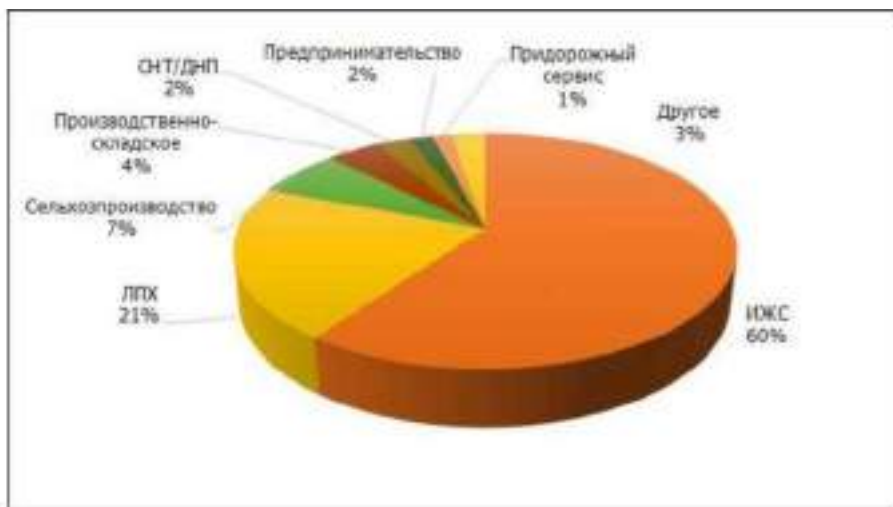


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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;

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- 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/>

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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.irm.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-rvna-cto-budet-s-kommercheskoi-nedvizhimostiu/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 № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего 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% |

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Исходные данные: исследование рыночной стоимости земельных участков (по состоянию на 01.07.2023 г.)

Исследование для рынка: сроки продажи земельных участков и массивов (уточнить)

Итого: диапазон статистич. на основе изученных земельных данных за истекший период: 1

| № | Объекты исследования № | Максимальный период | Время продажи | Среднее значение по РФ* | По регионам** | | |
|---|--|---------------------|---------------|-------------------------|---------------|----------|----------|
| | | | | | 4 группа | 5 группа | 6 группа |
| 1 | Земельный участок, федеральный земельный участок, расположенный и зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) | 3 | 11 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 2 | Земельный участок, категория земель для сельскохозяйственного назначения, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов в границах зон с особыми условиями использования территорий | 8 | 12 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 3 | Земельный участок, категория земель для размещения объектов в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов в границах зон с особыми условиями использования территорий | 8 | 20 | 14 | 11 | 13 | 11 |
| 4 | Земельный участок, категория земель для размещения объектов в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов в границах зон с особыми условиями использования территорий | 8 | 27 | 12 | 11 | 12 | 10 |

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в статусе «на продаже» при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки экспозиции в различных регионах и в применении различных методов продаж (прямые продажи, аукционы, и другие способы реализации) СМФ.
- По достижению указанного срока экспозиции объект продажи так и не реализован, может быть продан по более низкой цене.
- Максимальный период – это максимальный срок экспозиции на рынке, в течение которого объект не продан, и после этого срока объект считается неликвидным.
- Среднее значение по РФ – это среднее значение по всем объектам, включенным в исследование.
- По регионам: 4 группа – это объекты, расположенные в Московской области; 5 группа – это объекты, расположенные в других регионах Московской области; 6 группа – это объекты, расположенные в других регионах Российской Федерации.

01.07.2023

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-zemelykh-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

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

Транспортная доступность.

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

5. Транспортная доступность.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой 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-treying/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»
принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

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

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

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

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

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

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

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

| Типы севооборотов | Культуры, определяющие виды севооборотов | Виды севооборотов |
|----------------------|--|---|
| прифермерские | Силосные, кормовые корнеплоды, картофель на корм, культуры на зеленый корм (озимая рожь, рапс, кукуруза, однолетние травы и др.) | Плодосеменные, пропашные, травяно-пропашные |
| сенокосно-пастбищные | Многолетние травы 4 – 6 лет и более | Травопольные (в том числе почвозащитные), травяно-пропашные |
| 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 «АГРО-ПРОМИЗДАТ», 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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

| Показатель | Параметры Апах | |
|--|----------------------|----------------------|
| | существующие | реально оптимальные* |
| Содержание обменных оснований (Ca 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 № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

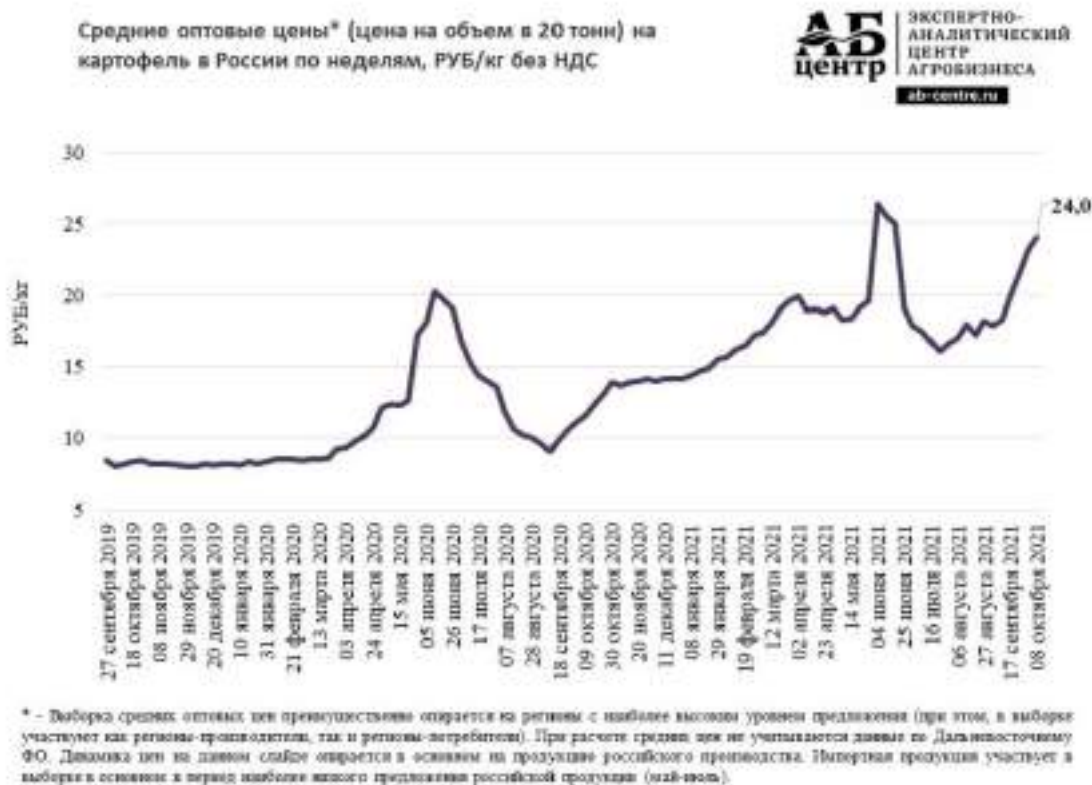
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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>

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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



Источник: Мосстат, 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.

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

Таблица 11.4-10 Расчет чистого операционного дохода

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» продажи;

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

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

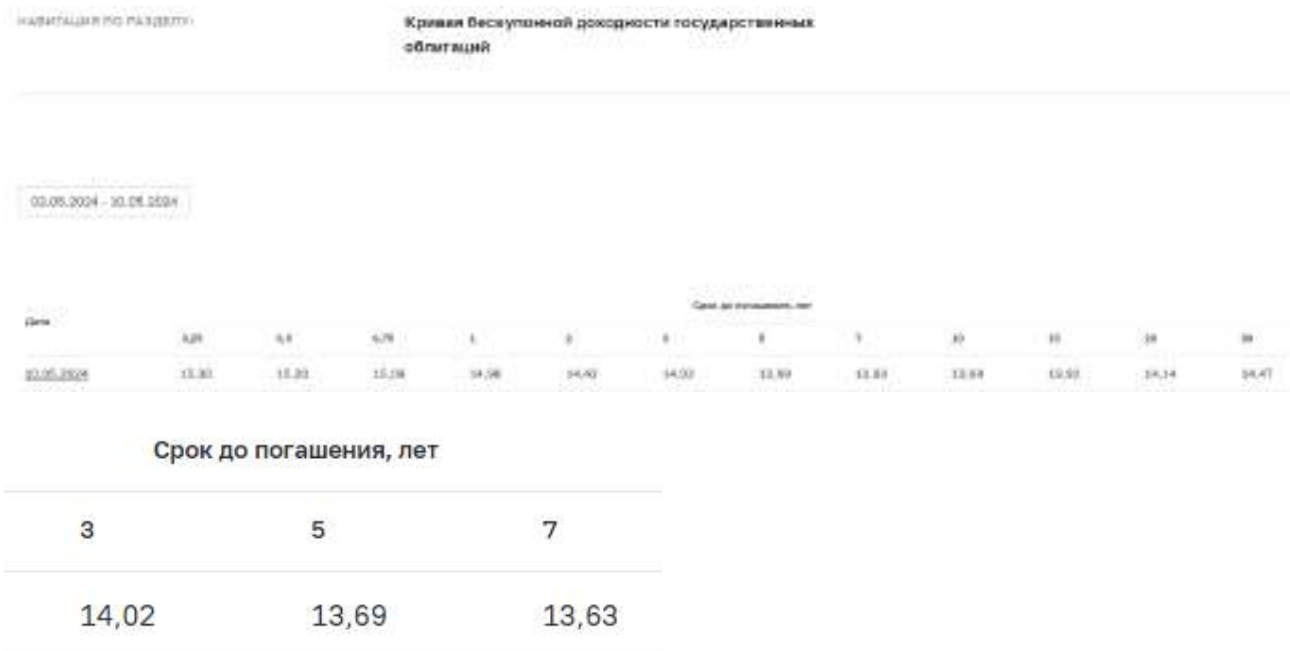
1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 13,36% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)³⁸.



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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

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

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

Источники: исследование рыночной стоимости земельных участков (по состоянию на 01.07.2023 г.)

Матрица данных: сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итого данных: статистика по классам объектов земельных участков, данные за последний квартал

| № | Субъекты недвижимости | Максимальный период | Видный период | Среднее значение (в РФ*) | По регионам ¹ | | |
|---|--|---------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|-----------|-----------|
| | | | | | А. группа | В. группа | С. группа |
| 1 | Земельные участки для размещения объектов размещения и строительства объектов в общественных местах, с/х назначения | 3 | 11 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 2 | Земельные участки для размещения объектов для сельскохозяйственного назначения, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов для размещения объектов | 3 | 12 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 3 | Земельные участки для размещения объектов для размещения объектов для размещения объектов в объектах инженерной и коммунальной инфраструктуры | 3 | 20 | 14 | 11 | 13 | 14 |
| 4 | Земельные участки для размещения объектов для размещения объектов для размещения объектов в объектах инженерной и коммунальной инфраструктуры, в том числе земель сельскохозяйственного назначения | 3 | 27 | 18 | 11 | 14 | 16 |

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в статусе выставления на продажу по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки выставления в различные группы и т.д. применяются в зависимости от вида объекта. При этом различные объекты в одну группу выделены в зависимости от их назначения (СМ).
- При достижении заданного уровня в отношении заданных параметров сроки ликвидности могут быть скорректированы в зависимости от фактических данных.
- Максимальный период – максимальный период выставления объектов на продажу, который может быть достигнут в зависимости от фактических данных.
- Анализ «Объекты недвижимости» с группировкой объектов недвижимости по классам объектов недвижимости (по назначению объектов недвижимости) и по регионам (по субъектам Российской Федерации).

По итогам анализа выделены следующие группы объектов недвижимости:

- Группа А: объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации, в том числе объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации, в том числе объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации.
- Группа В: объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации, в том числе объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации, в том числе объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации.
- Группа С: объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации, в том числе объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации, в том числе объекты недвижимости в субъектах Российской Федерации.

В таблице указаны сроки выставления объектов недвижимости на продажу в различных регионах Российской Федерации, в том числе в субъектах Российской Федерации, в том числе в субъектах Российской Федерации.

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на май 2024 г. и составил 21 месяц.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 13,36\% * 21 / 12 = 23,96\%.$$

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-zemelynykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» за прочие специфические риски представлен ниже.

Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски

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

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

| Наименование показателя | Значение, % |
|--|---------------|
| Безрисковая ставка | 13,69% |
| Надбавка за низкую ликвидность | 23,96% |
| Надбавка за риск ведения сельского хозяйства | 2,50% |
| Коэффициент капитализации | 40,15% |

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 | 40,15% |
| Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб. | 85 778,33 |
| Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб. | 857,78 |

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, сотка | Удельная стоимость за 1 сотку, руб. | Справедливая стоимость, руб. | Справедливая стоимость, (округленно), руб. |
|-------|----------------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------|--|
| 1. | 50:34:0000000:21658 | 6 749,04 | 857,78 | 5 789 192 | 5 789 000 |

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:

5 789 000 (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей, не облагается НДС⁴⁰

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.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

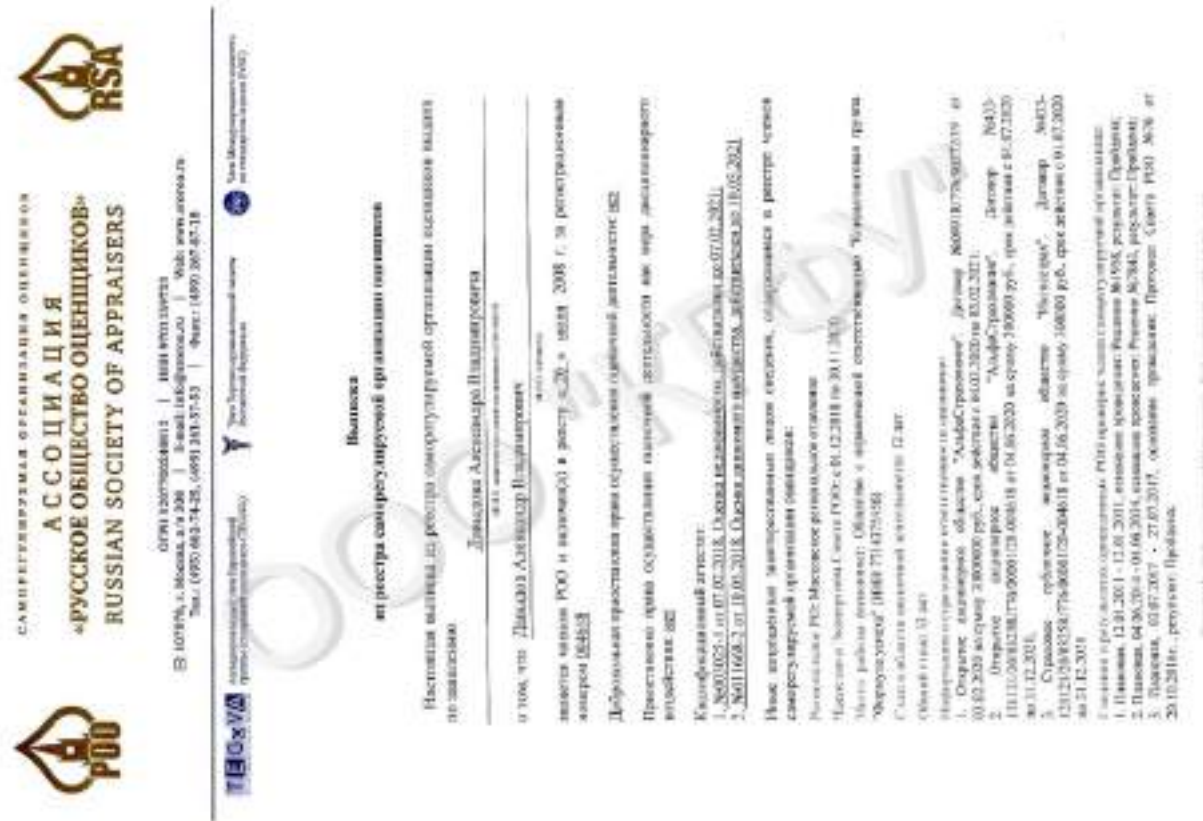
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



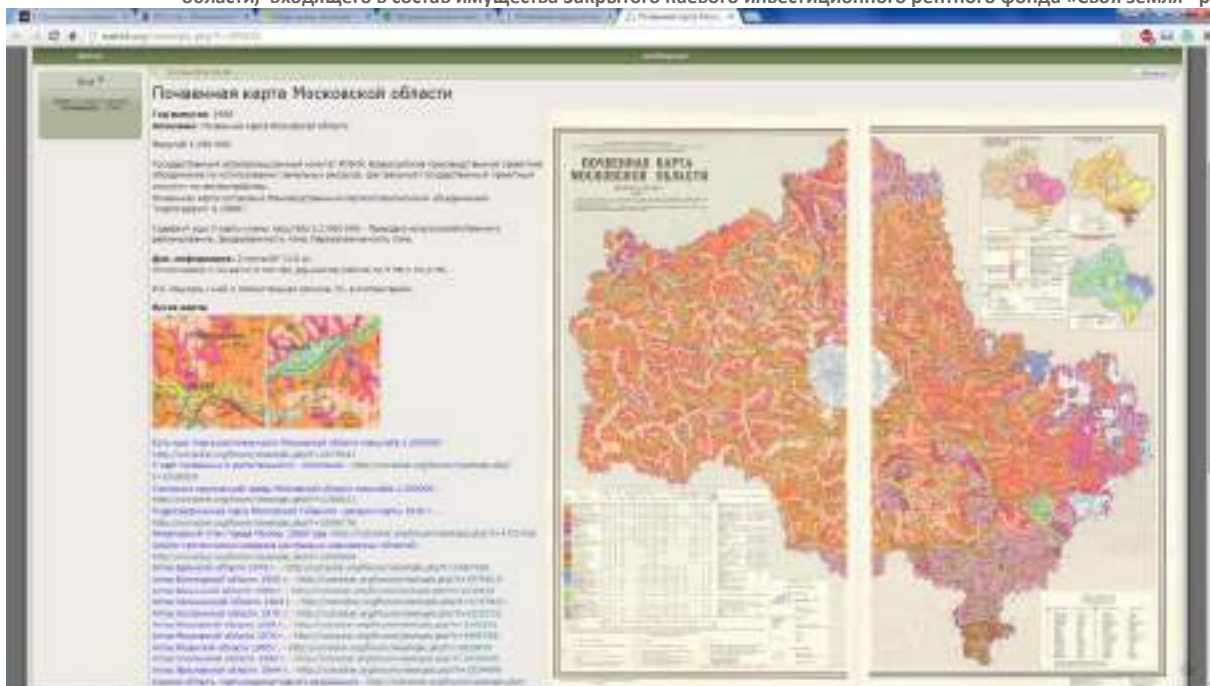
| Аграрная подзона | Зем.-оцен. район | Площадь с.-х. угодий, тыс.га | Сумма температур >10 °С | КУ | АТ | КК | Гумус, % из 1 т почвы | Минерализация гумуса в год, ц/га | Ставка по м.р.к. 200/г | БК |
|------------------|------------------|------------------------------|-------------------------|-----------|-----|-----|-----------------------|----------------------------------|------------------------|----|
| 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 |

| Аграрная подзона | Зем.-оцен. район | Структура посевов, % | | | | | | | | |
|------------------|------------------|----------------------|-----------|-------------------|------------------|-------------|----------------|--------------|-----|-------------|
| | | Зерновые | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы | Пш.-допосев | Созревая с/б/с | Подсолнечник | Соя | Техст. сор. |
| 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 | - | - | - |

| Аграрная подзона | Зем.-оцен. район | Коэффициенты по урожаю | | | | | | |
|------------------|------------------|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|----------------|--------------|
| | | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы | Клубника на зерно | Пш.-допосев | Созревая с/б/с | Подсолнечник |
| 1 | 1 | 1,21 | 1,06 | 1,69 | - | 1,03 | - | - |
| 2 | 1,2 | 1,16 | 1,94 | 1,68 | - | - | - | - |
| 3 | 2,3 | 1,54 | 1,36 | 1,62 | - | - | 0,97 | - |

| Аграрная подзона | Зем.-оцен. район | Структура зерновых, % | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|--------|---------------|------|-------------------|
| | | Однов. посевы | Зимов. | Яровые посевы | Розь | Клубника на зерно |
| 1 | 1 | 50 | 50 | - | - | - |
| 2 | 1,2 | 50 | 50 | - | - | - |
| 3 | 2,3 | 50 | 50 | - | - | - |

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Лист № 1

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

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

| | | | |
|--|--|----------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>или иной объект недвижимости</small> | | | |
| Лист № _____ Раздел № _____ | Высота здания (раздела) _____ | Высота разреза _____ | Высота здания вышки _____ |
| 07.12.2019 № 99/2019/2000/0014 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:14:000000:21058 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:14:000000 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 18.11.2019 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Адрес: | Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский. | | |
| Площадь: | 670904 +/- 575 кв. м | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 931267,52 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:14:000000:486 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:14:000000:21058 | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | |

М.П.

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

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

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

М.П.

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | | | | |
|--|-------------------|--|---------------------|----------------------|
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости | | | | |
| Земельный участок | | | | |
| наименование | | | | |
| Лист № | Листов | Всего листов раздела I: | Всего разделов: | Всего листов выписки |
| 07.12.2019/№ | 99/2019/299820914 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 50:14:0080000:21657 | |
| Условный номер земельного участка: | | данные отсутствуют | | |
| Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусмотренного законодательством в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, осуществляющим в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального жилищного строительства или жилого дома коммерческого назначения: | | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок для земельных участков образован из совокупности земельных участков или из земельного участка в целях расположения на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков государственной собственности на которых не разграничена: | | данные отсутствуют | | |
| Сведения о границах земельного участка в местоположении границ земельных участков: | | данные отсутствуют | | |
| Статус земли об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Общая оценка: | | Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:14:0080000:21657. | | |
| Получатель выписки: | | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПАЙИТНЕ" ИНН 7701908499 | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | | |
| полное наименование должности | | подпись | инициал, фамилия | |

М.П.

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 2

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

| Земельный участок | | |
|---|---|--|
| наименование | | |
| Лист № _____ | Листов 2 | Всего листов листа 2: _____ |
| 07.12.2019% 99/2019/200020914 | | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | | 50:34:000000:21658 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" расположенный в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Собственность, № 50:34:000000:21658-50:001/2019-1 от 18.11.2019 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 3.1.1. | вид: | Доверительное управление, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 794 904 кв. м |
| | дата государственной регистрации: | 18.11.2019 |
| | номер государственной регистрации: | 50:34:000000:21658-50:001/2019-1 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 06.02.2019 по 31.03.2024 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530 |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Трест Оптима Эстей Менеджмент" от 22.04.2009 |
| 4. | Договоры участия в долевом строительстве: | данные отсутствуют |
| 5. | Заявления в судебном порядке право требования: | данные отсутствуют |
| 6. | Сведения о недвижимости в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. | Сведения о наличии рисков об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. | Приоритизация и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявок о проведении государственной регистрации права (ипотека, аренда, аренда права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. | | |

МП

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

Лист 2/3

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

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

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

Лист 3/3

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

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Прил. 3.1

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

| | | | |
|--------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| наименование | | | |
| Лист № _____ | Рисунки ДД _____ | Всего листов рисунка ДД: _____ | Всего рисунков: _____ |
| 07.12.2019 № 09/2019/2000/0014 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:14:0080000-21058 | |

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

| | | |
|------------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ОГПС ЕПРН |
| полном представительстве должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Риски 3.1

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

| | | | |
|---------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок: | | | |
| <small>(наименование)</small> | | | |
| Лист № | Раздел ДД | Всего листов раздела ДД: | Всего листов выписки: |
| 07.12.2019 № 09/2019/2992/09/14 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:04:006000:21658 | |

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

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

Риски 3.1

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

| | | | |
|---------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок: | | | |
| <small>(наименование)</small> | | | |
| Лист № | Раздел ДД | Всего листов раздела ДД: | Всего листов выписки: |
| 07.12.2019 № 09/2019/2992/09/14 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:04:006000:21658 | |

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Приложение 3.2

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

| | | | | |
|--------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (наименование) | | | | |
| Лист № | Раздел 3.2 | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 07.12.2018№ | 99/2019/2998/0914 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 50:04:0080000-21-058 | |

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

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

Приложение 3.2

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

| | | | | |
|--------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (наименование) | | | | |
| Лист № | Раздел 3.2 | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 07.12.2018№ | 99/2019/2998/0914 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 50:04:0080000-21-058 | |

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

Лист 3.2

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

| Сведения о характерных точках границ земельного участка | | | | |
|---|------------|------------|----------------------------------|---|
| Система координат | | | | |
| Зона №: | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Отметки закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 31 | 50298.59 | 2280112.61 | Защитные отсутствуют | 0.2 |

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

Лист 4

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

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

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


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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

Лист 4

| | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>Объект недвижимости</small> | | | |
| Лист № ... Раздел 4 | Всего листов раздела 4: ... | Всего разделов: ... | Всего листов выписки: ... |
| 07.12.2019 № 09/2019/200020914 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:34:000000:21658 | |


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

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

Лист 4

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

| | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>Объект недвижимости</small> | | | |
| Лист № ... Раздел 4 | Всего листов раздела 4: ... | Всего разделов: ... | Всего листов выписки: ... |
| 07.12.2019 № 09/2019/200020914 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:34:000000:21658 | |

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

Лист 4

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

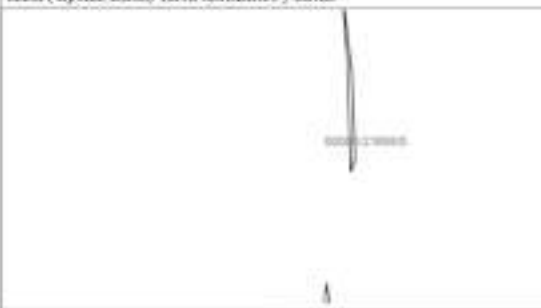
| | | | |
|---|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: 50:34:0000000.11658.4 | |
|  | | | |
| Масштаб: 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |

| | | |
|-------------------------------|--------|------------------|
| Государственный регистратор | | ОГРН: 50791 |
| полное наименование должности | ЛОДЬСЬ | ИННОВАЦИЯ ФОНДОВ |
| М.П. | | |

Лист 4

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

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

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

| | | |
|-------------------------------|--------|------------------|
| Государственный регистратор | | ОГРН: 50791 |
| полное наименование должности | ЛОДЬСЬ | ИННОВАЦИЯ ФОНДОВ |
| М.П. | | |

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Прил. 4.1

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

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (наименование) | | | |
| Лист № _____ Раздел 4.1 | Всего листов раздела 4.1: _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 07.12.2019 № 99/2019/299020914 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:14:0060000-21658 | |

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

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

Прил. 4.2

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

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (наименование) | | | |
| Лист № _____ Раздел 4.2 | Всего листов раздела 4.2: _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 07.12.2019 № 99/2019/299020914 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:14:0060000-21658 | |

| Сведения о кадастровой точке границы части (частей) земельного участка | | | | |
|--|---------------|------------|-----------------------------------|---|
| Учетный номер части: 1 | | | | |
| Система координат: МСК-90, зона 2 | | | | |
| Зона №: | | | | |
| Помар. точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек границы части земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 11 | 392208.76 | 2280737.86 | Закрепление отсутствует | 0.2 |
| 12 | 392194.84 | 2280734.31 | Закрепление отсутствует | 0.2 |
| 13 | 392107.04 | 2280706.55 | Закрепление отсутствует | 0.2 |
| 14 | 392084.92 | 2280710.23 | Закрепление отсутствует | 0.2 |
| 15 | 392065.5 | 2280715.46 | Закрепление отсутствует | 0.2 |
| 16 | 392055.72 | 2280715.09 | Закрепление отсутствует | 0.2 |
| 17 | 392056.72 | 2280789.2 | Закрепление отсутствует | 0.2 |
| 18 | 392121.4 | 2280799.98 | Закрепление отсутствует | 0.2 |
| 32 | 392128.04 | 2280625.98 | данные отсутствуют | 0.23 |
| 32 | 392128.04 | 2280625.98 | данные отсутствуют | 0.23 |
| 33 | 392075.24 | 2280619.43 | данные отсутствуют | 0.23 |
| 34 | 392025.24 | 2280612.83 | данные отсутствуют | 0.23 |
| 35 | 391988.64 | 2280669.43 | данные отсутствуют | 0.23 |
| 36 | 391975.78 | 2280708.1 | данные отсутствуют | 0.23 |
| 37 | 391972.15 | 2280749.15 | данные отсутствуют | 0.23 |
| 38 | 391985.55 | 2280799.15 | данные отсутствуют | 0.23 |

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 4.2

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

| Земельный участок | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| (кадастровый номер) | | | | | |
| Лист № | Рисунок 4.1 | | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 07.12.2019/№ | 98:0819:290820904 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 58:34:0080000.21658 | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м | |
| | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 39 | 392022.35 | 2280835.76 | данные отсутствуют | 0,23 | |
| 40 | 392063.96 | 2280848.82 | данные отсутствуют | 0,23 | |
| 41 | 392112.98 | 2280852.46 | данные отсутствуют | 0,23 | |
| 42 | 392120.67 | 2280858.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 43 | 392234.3 | 2280740.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 44 | 392216.38 | 2280723.69 | данные отсутствуют | 0,23 | |
| 45 | 392202.78 | 2280673.49 | данные отсутствуют | 0,23 | |
| 46 | 392166.38 | 2280638.89 | данные отсутствуют | 0,23 | |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | | | |

Рисунок 4.2

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

| Топографический участок | | | | | |
|--|-------------------|------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| (кадастровый номер) | | | | | |
| Лист № | Рисунок 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 07.12.2019/№ | 98:0819:290820914 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 58:34:0080000.21658 | | |
| Сведения о кадастровой точке границы части (частей) земельного участка | | | | | |
| Учетный номер части: 2 | | | | | |
| Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | | |
| Зона №: | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м | |
| | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 8 | 392295.97 | 2280714.48 | Закрепление отсутствует | 0,2 | |
| 9 | 392264.61 | 2280738.12 | Закрепление отсутствует | 0,2 | |
| 10 | 392222.96 | 2280742.94 | Закрепление отсутствует | 0,2 | |
| 11 | 392286.78 | 2280737.86 | Закрепление отсутствует | 0,2 | |
| 12 | 392194.84 | 2280734.11 | Закрепление отсутствует | 0,2 | |
| 47 | 392348.52 | 2280726.68 | данные отсутствуют | 0,1 | |
| 47 | 392348.52 | 2280726.68 | данные отсутствуют | 0,1 | |
| 48 | 392338.02 | 2280723.33 | данные отсутствуют | 0,1 | |
| 49 | 392186.48 | 2280731.48 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 50 | 392348.76 | 2280728.27 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | | | |

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 4.2

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

| Инвентарный участок: | | | | | |
|---|---------------|------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| (наименование) | | | | | |
| Лист № | Рисунок 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 07.12.2019 № 09/2019/2892/09/14 | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 50:04:006000:21658 | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | | |
| Учетный номер части: 3 | | | | | |
| Система координат: МСК-90, зона 2 | | | | | |
| Зона №: | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Отсутствие закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м | |
| | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 8 | 392315.1 | 2280373.27 | Закрепление отсутствует | 0.2 | |
| 5 | 392315.1 | 2280373.27 | Закрепление отсутствует | 0.2 | |
| 6 | 392351.20 | 2280727 | Закрепление отсутствует | 0.2 | |
| 7 | 392351.37 | 2280728.88 | Закрепление отсутствует | 0.2 | |
| 51 | 392368.37 | 2280574.27 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 52 | 392337.55 | 2280462.46 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 53 | 392321.82 | 2280469.48 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 54 | 392326.38 | 2280537.82 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 55 | 392339.95 | 2280606.6 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 56 | 392339.81 | 2280679.44 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 57 | 392339.22 | 2280729.49 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |

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

Рисунок 4.2

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

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

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

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунг 4.2

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

| Инвентарный участок | | | | |
|---|---------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| (на основе выписки из) | | | | |
| Лист № ... Рисунг 4.2 | | Всего листов рисунга 4.2: ... | | Всего рисунков: ... |
| 07.12.2019 № 09/2019/209020914 | | | | Всего листов выписки: ... |
| Кадастровый номер: | | 50:04:006000:21658 | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
| Учетный номер части: 3 | | | | |
| Система координат: МСК-90, зона 2 | | | | |
| Зона №: | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Сведения о закреплении на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6 | 392351.26 | 2280727 | Закрепление отсутствует | 0,2 |
| 6 | 392351.26 | 2280727 | Закрепление отсутствует | 0,2 |
| 7 | 392351.37 | 2280728,08 | Закрепление отсутствует | 0,2 |
| 8 | 392295,97 | 2280734,48 | Закрепление отсутствует | 0,2 |
| 14 | 392065,5 | 2280713,48 | Закрепление отсутствует | 0,2 |
| 66 | 392351.26 | 2280726,96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 67 | 392317,58 | 2280719,86 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 68 | 392289,07 | 2280733,8 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 69 | 392184,80 | 2280734,13 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 70 | 392286,77 | 2280737,88 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 71 | 392289,19 | 2280737,8 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 72 | 392295,95 | 2280734,48 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 73 | 392064,9 | 2280710,23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 74 | 392064,9 | 2280710,23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 74 | 392066 | 2280708,29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕИРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



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

СПИСОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СР-50/17 от «22» июля 2017 г. перечисляю в аренду подложки содержащих земельные участки (далее – «Участки»):
- № (Инициалы) (фамилия) земельных участков, расположенных в Раменском, Зарайском, Протвино-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|-------|--|--|--------------------|----------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения | Участок находится площадью в 1340 кв.м на территории садоводства от ориентира д. Пискарово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское. | 50:23:003071:0613 | 1340,00 |
| 2 | Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения | Участок находится площадью в 20 кв.м на территории на территории от ориентира д. Юрово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Курский с/п. | 50:23:003078:0017 | 20,0177 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения | Месторасположение участка: садоводство от ориентира, расположенного на территории участка. Ориентир д. Пискарово. Участок находится площадью в 1270 кв.м от ориентира по адресу: Московская область, Раменский район, с/поселение № 01 в АООТ "Саболовское". | 50:23:003096:1113 | 1270,529 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения | Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в территории садоводства от ориентира д. А.Ивановское | 50:23:003028:03 | 460,000 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения | Московская область, р-н Протвино-Зуевский, Собинское сельское поселение, земельный д.А.Ивановское | 50:24:008008:73497 | 126,678 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения | Московская область, Протвино-Зуевский район, с/поселение д. Протвино | 50:24:0010400:45 | 121,981 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения | Московская область, Протвино-Зуевский район, с/поселение д. А.Ивановское | 50:24:0080100:11 | 73,122 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения | Московская область, Протвино-Зуевский район, с/поселение д. А.Ивановское | 50:24:0080100:8 | 208,020 |

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

| № | Объект оценки | Адрес объекта | Квadrатная метры | Площадь, кв.м. |
|-----|--|---|------------------|----------------|
| 000 | использование для сельскохозяйственного производства | | | |
| 9 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Сосновы | 50:24:0080128:18 | 369 767 |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Участок (подлежит передаче в ИЖС) на территории д.р. се ст. станицы Максимида области, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Саболовское, д.Лыбино, два земельных изъятия участка. | 50:24:0080128:21 | 840 290 |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы | 50:24:0080128:44 | 225 400 |
| 12 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы | 50:24:0080128:45 | 80 831 |
| 13 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы | 50:24:0080128:46 | 46 094 |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы | 50:24:0080128:47 | 230 111 |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы | 50:24:0080128:48 | 30 081 |
| 16 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.р. Давыдовы | 50:24:008012:30 | 87 670 |
| 17 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, village д. Александровское | 50:24:008012:34 | 280 006 |
| 18 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Хитинки | 50:24:008012:36 | 430 500 |
| 19 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Хитинки | 50:24:008012:37 | 230 181 |
| 20 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Хитинки | 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 использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки | 50:24:008012:195 | 174 412 |
| 22 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки | 50:24:008012:196 | 26 798 |
| 23 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки | 50:24:008012:197 | 71 613 |
| 24 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки | 50:24:008012:198 | 471 309 |
| 25 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки | 50:24:008012:199 | 128 773 |
| 26 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Хитинки | 50:24:008012:200 | 378 948 |
| 27 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, village д. Давыдовы | 50:24:008012:201 | 348 878 |
| 28 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-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 использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Давыдовы | 50:24:008012:203 | 988 245 |
| 30 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Лыбино | 50:24:008012:204 | 308 238 |
| 31 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Саболовское | 50:24:008012:205 | 228 269 |
| 32 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Хитинки | 50:24:008012:194 | 68 118 |

Таблица № 11

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|-------|--|---|--------------------|----------------|
| | земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | | |
| 73 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, деревня в 600 м. на территории кв. № 10, из кадастра д. Мухомово, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0050402:0001 | 690 439 |
| 74 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0050402:2401 | 6 094 280 |
| 74 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Участок площадью примерно в 1700 метров кв. расположен на территории кв. № 10 на территории д. Мухомово, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос. Федоскино | 50:29:0050402:36 | 837 237 |
| 75 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 280 м. кв. расположен на территории кв. № 10 на территории д. Петровка, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0050402:04 | 247 971 |
| 76 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 200 м. кв. расположен на территории кв. № 10 на территории д. Петровка, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0060211:0007 | 290 414 |
| 77 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 470 м. кв. расположен на территории кв. № 10 на территории д. Гостилов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0060211:0031 | 94 442 |
| 78 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0060211:1041 | 191 100 |
| 79 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0060211:1042 | 167 647 |

Страница 2 из 10

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|--------|--|--|-------------------|----------------|
| 80 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории кв. № 10 на территории д. Гостилов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0060211:01 | 902 209 |
| 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 кв. № 10 на территории д. Гостилов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0060211:02 | 288 222 |
| 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 кв. № 10 на территории д. Гостилов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0060211:03 | 492 303 |
| 83 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 890 м. кв. расположен на территории кв. № 10 на территории д. Гостилов, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино | 50:29:0060211:04 | 271 343 |
| 84 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 714 904 кв.м., адрес: (неопределенный) область: Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруковское | 50:74:0050301:100 | 714 904 |
| Итого: | | | | 32 748 324,64 |

| | |
|---|---|
| <p>Арбитражная Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор _____ И.В. Луговой</p> | <p>Арбитражная Акционерное общество «ИПСК «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ»</p> <p>Генеральный директор _____ И.В. Луговой</p> |
|---|---|

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

«ИТ»
г. Москва
№ 152/24 от 13.05.2024 г.

Объект оценки: земельный участок площадью 300 кв. м, кадастровый номер 50/08/008/2024/001/001/001/001, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок «Своя земля», д. Своя земля, уч. 152/24. Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «ИТ».

1. Цель оценки - определение рыночной стоимости земельного участка для целей налогообложения.

| № | Наименование | Единица измерения | Значение |
|---|--|-------------------|----------|
| 1 | Общая площадь земельного участка | кв. м | 300 |
| 2 | Площадь земельного участка, пригодного для размещения объектов складского назначения | кв. м | 300 |

2. Стоимость земельного участка определена методом рыночного сопоставления объектов недвижимости, находящихся в Московской области, с аналогичными объектами недвижимости, находящимися в Московской области.

3. Рыночная стоимость земельного участка составляет 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

4. Настоящий отчет составлен на основании данных, предоставленных заказчиком, и не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной заказчиком.

5. Настоящий отчет действителен в течение 12 месяцев со дня его составления.

6. Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

9. Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

| № | Кадастровый (или условный) номер | ОГРН | Адрес | Площадь |
|----|----------------------------------|--|---|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | 50:05:009030112 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:009030112 | 350,987 |
| 2. | 50:05:00903114 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903114 | 478,238 |
| 3. | 50:05:00903012 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Возле, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903012 | 89000 |
| 4. | 50:05:0090314 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | 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: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Начина, восточная часть кадастрового квартала 50:05:00903214 | 307528 |
| 6. | 50:05:00203048 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шликовское, в районе д.Тарболово, северная часть кадастрового квартала 50:05:00203048 | 785300 |
| 7. | 50:05:00203048 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шликовское, в р-не д.Помы, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:00203048 | 158208 |
| 8. | 50:05:00204114 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шликовское, в районе с.Колотышино, северная часть кадастрового квартала 50:05:00204114 | 358894 |

Страница 5 из 6

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

| № | Кадастровый номер земельного участка | ИФНС | Адрес | Площадь |
|---|--------------------------------------|---------------|--|---------|
| 4 | 50:08:0080301:011 | 50:08:0080301 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Сельское, в районе д.Сельское, 50:08:0080301 часть кадастрового участка 50:08:0080301 | 207142 |
| 5 | 50:05:008040:0 | 50:05:008040 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельское, 50:05:008040 часть кадастрового участка 50:05:008040 | 85245 |

| Арендодатель | | Арендатор | |
|--|--|---|--|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УДАРНИЧЕСТВО ДОБРОВОЛЬЦЫНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» | | Общество с ограниченной ответственностью «РусЗемель» | |
| Генеральный директор | | Генеральный директор | |
|  А.С. Федоров | |  Д.М. Ганышев | |

Страница 4 из 6

Акт приема-передачи земельных участков
№ 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка от «13» мая 2024 г.

г. Москва

Инициатор - ограниченный партнер ООО «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УДАРНИЧЕСТВО ДОБРОВОЛЬЦЫНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный» (ИНН Московской области 50:08:0080301, ОГРН 50:08:0080301, ОГРНИП 1035003010001, ОГРЮЛ 50:08:0080301, ОГРПД 50:08:0080301) (далее - «Инициатор») и Арендатор - общество с ограниченной ответственностью «РусЗемель» (ИНН Московской области 50:05:008040, ОГРН 50:05:008040, ОГРНИП 1035003040001, ОГРЮЛ 50:05:008040, ОГРПД 50:05:008040) (далее - «Арендатор») заключили настоящий Акт приема-передачи в отношении земельных участков, кадастровые номера которых указаны в таблице ниже, принадлежащих на праве собственности Инициатору, и передаваемых в аренду Арендатору на срок с 13.05.2024 г. по 31.12.2024 г. (далее - «Земельные участки»).

Объекты в государственной собственности «РусЗемель» (полное наименование - ООО «РусЗемель», ИНН Московской области 50:05:008040, ОГРН 50:05:008040, ОГРНИП 1035003040001, ОГРЮЛ 50:05:008040, ОГРПД 50:05:008040) (далее - «РусЗемель») и Арендатор «РусЗемель» заключили настоящий Акт приема-передачи в отношении земельных участков, кадастровые номера которых указаны в таблице ниже, принадлежащих на праве собственности Инициатору, и передаваемых в аренду Арендатору на срок с 13.05.2024 г. по 31.12.2024 г. (далее - «Земельные участки»).

1. На основании Договора аренды земельного участка № СДР-ПРС-ДА/23 от «13» мая 2024 г. Арендатор принял в аренду земельные участки (далее - «Земельные участки»):

| № | Кадастровый номер земельного участка | ИФНС | Адрес | Площадь |
|---|--------------------------------------|---------------|--|---------|
| 1 | 50:08:0080301:011 | 50:08:0080301 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Сельское, в районе д.Сельское, 50:08:0080301 часть кадастрового участка 50:08:0080301 | 207142 |
| 2 | 50:05:008040:0 | 50:05:008040 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельское, 50:05:008040 часть кадастрового участка 50:05:008040 | 85245 |
| 3 | 50:08:0080301:012 | 50:08:0080301 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Сельское, в районе д.Сельское, 50:08:0080301 часть кадастрового участка 50:08:0080301 | 80704 |
| 4 | 50:08:0080301:013 | 50:08:0080301 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Сельское, в районе д.Сельское, 50:08:0080301 часть кадастрового участка 50:08:0080301 | 119423 |
| 5 | 50:08:0080301:014 | 50:08:0080301 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Сельское, в районе д.Сельское, 50:08:0080301 часть кадастрового участка 50:08:0080301 | 307346 |
| 6 | 50:08:0080301:015 | 50:08:0080301 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Сельское, в районе д.Сельское, 50:08:0080301 часть кадастрового участка 50:08:0080301 | 730706 |
| 7 | 50:08:0080301:016 | 50:08:0080301 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Сельское, в районе д.Сельское, 50:08:0080301 часть кадастрового участка 50:08:0080301 | 132226 |
| 8 | 50:08:0080301:017 | 50:08:0080301 | Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Сельское, в районе д.Сельское, 50:08:0080301 часть кадастрового участка 50:08:0080301 | 257044 |



Формула успеха

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентыный»

Акт приема-передачи земельных участков и Договора аренды земельных участков № СРФ-РВС-ДА/19 от «...» июня 2019 г.

г. Москва **«...» июня 2019 г.**

Обществу с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентыный» (интересующее Московской области филиалом Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147404086243, ИНН 7705077530, КПП 771818180, адрес: 125060, Москва, ул. Исаковского д. 100/001, город Москва, улица Фрунзенская Звенигородская д. 20, строения 2, нежилого назначения) на основании договорности по управлению инвестиционным фондом, являясь инвестиционным фондом и по государственной регистрации фондом от 28 июня 2004 года № 21-0001-00977, действующему в городе Москва, действующий на основании Устава доверительного управления паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентыный», зарегистрированном в ФНС России 28 мая 2009 г. в реестре № 1038-04001511, на территории и/или филиале «Архангельский», в лице Генерального директора Липовиной Евгении Александровны, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «РУСНАВОМ», расположенной в Московской области в городе Архангельск, в лице Генерального директора Таскина Любови Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно намереваясь в дальнейшем «Строитель», заключить договорной акт (далее - Акт) о передаче земельных

1. На основании Договора аренды земельных участков № СРФ-РВС-ДА/19 от «...» июня 2019г. Архангельский филиал, в Архангельск арендуемый земельные участки (далее - Участки):

| № п/п | Шифры areas | Адрес объектов | Квadrатный метр | Площадь, кв.м. |
|-------|---|---|-----------------|----------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/поселение поселение Пестовское, административная часть, кадастровый номер 50:05:0080117.17 | 1805000017.17 | 1 664 400 |
| 2 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/поселение поселение Пестовское, административная часть, кадастровый номер 50:05:0080200.5 | 50050080200.5 | 50 511 |
| 3 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/поселение поселение Пестовское, административная часть, кадастровый номер 50:05:0080117.18 | 50050080117.18 | 794 075 |
| 4 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/поселение поселение Пестовское, административная часть, кадастровый номер 50:05:0080117.19 | 50050080117.19 | 38 990 |
| 5 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/поселение поселение Пестовское, административная часть, кадастровый номер 50:05:0080117.12 | 50050080117.12 | 17 120 |
| 6 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/поселение поселение Пестовское, административная часть, кадастровый номер 50:05:0080117.14 | 50050080117.14 | 21 147 |
| 7 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/поселение поселение Пестовское, административная часть, кадастровый номер 50:05:0080117.17 | 50050080117.17 | 1 808 |
| 8 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Пестовское, админ. часть Пестовское, кадастровый номер № 50:05:0080117.15 | 50050080117.15 | 401 596 |

2. Системный Участок принадлежит на праве собственности Товариществу «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентыный».

3. Каждый из Сторон подтверждает, что объектами Строения являются земельные участки.

4. Акт подписан в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру передан каждой Стороне.

5. **Подпись Сторон:**

| | |
|--|---|
|  И.А. Липовиной |  Л.М. Таскина |
|--|---|

Формула успеха

Договор № СРФ-РВС-ДА/19
Аренда земельных участков

г. Москва «...» июня 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентыный» (интересующее Московской области филиалом Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147404086243, ИНН 7705077530, КПП 771818180, адрес: 125060, Москва, ул. Исаковского д. 100/001, город Москва, улица Фрунзенская Звенигородская д. 20, строения 2, нежилого назначения) на основании договорности по управлению инвестиционным фондом, являясь инвестиционным фондом и по государственной регистрации фондом от 28 июня 2004 года № 21-0001-00977, действующему в городе Москва, действующий на основании Устава доверительного управления паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентыный», зарегистрированном в ФНС России 28 мая 2009 г. в реестре № 1038-04001511, на территории и/или филиале «Архангельский», в лице Генерального директора Липовиной Евгении Александровны, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «РУСНАВОМ», расположенной в Московской области в городе Архангельск, в лице Генерального директора Таскина Любови Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно намереваясь в дальнейшем «Строитель», заключить договорной акт (далее - Акт) о передаче земельных

1. На основании Договора аренды земельных участков № СРФ-РВС-ДА/19 от «...» июня 2019г. Архангельский филиал, в Архангельск арендуемые земельные участки (далее - Участки):

- 1.1. Архангельский филиал, в Архангельск арендуемый земельный участок № СРФ-РВС-ДА/19 от «...» июня 2019г.
- 1.2. Участок площадью 18 284 340 (восемнадцать миллионов две тысячи сто восемьдесят четыре квадратных метра), категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности.
- 1.3. Участок площадью 50 511 (пятьдесят тысяч пятьсот одиннадцать квадратных метров), категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности.
- 1.4. Участок площадью 794 075 (семьсот девяносто четыре тысячи семьдесят пять квадратных метров), категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности.
- 1.5. Участок площадью 38 990 (тридцать восемь тысяч девятьсот девяносто квадратных метров), категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности.
- 1.6. Участок площадью 17 120 (семнадцать тысяч сто двадцать квадратных метров), категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности.
- 1.7. Участок площадью 21 147 (двадцать одна тысяча четыреста сорок семь квадратных метров), категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности.
- 1.8. Участок площадью 1 808 (тысяча восемьсот восемь квадратных метров), категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности.
- 1.9. Участок площадью 401 596 (четыреста одна тысяча пятьсот девяносто шесть квадратных метров), категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности, расположенный на территории земельного участка, категория земель - «земли населенных пунктов», назначений для размещения объектов промышленности.

2. Системный Участок принадлежит на праве собственности Товариществу «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентыный».

3. Каждый из Сторон подтверждает, что объектами Строения являются земельные участки.

4. Акт подписан в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру передан каждой Стороне.





5. **Подпись Сторон:**

- 5.1. Сторона «Управляющая компания» - И.А. Липовиной
- 5.2. Сторона «Арендатор» - Л.М. Таскина

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабель»

| Кодированный номер земельного участка | № п/п | Адрес | Площадь |
|---------------------------------------|--|--|-----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 50:08:0080114 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080114 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080114 | 284 120 |
| 50:08:0080115 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080115 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080115 | 41 360 |
| 50:08:0080116 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080116 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080116 | 211 000 |
| 50:08:0080117 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080117 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080117 | 111 111 |
| 50:08:0080118 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080118 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080118 | 1 011 000 |
| 50:08:0080119 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080119 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080119 | 1 011 011 |
| 50:08:0080120 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080120 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080120 | 111 111 |
| 50:08:0080121 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080121 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080121 | 111 111 |
| 50:08:0080122 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:0080122 | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:0080122 | 104 120 |
| 50:08:008000123 | Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 50:08:008000123 | Удмуртская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50:08:008000123 | 1 011 011 |

Страница 8 из 8

| Архивист | Архивист |
|--|--|
| Областная государственная архивная служба Московской области «МАРММО» | Областная государственная архивная служба Московской области «МАРММО» |
| Генеральный директор | Генеральный директор |
|  Л.А. Лутынский |  О.В. Головинский |
|  |  |

Страница 9 из 9

Договор № СДР-ММФ-24/28
о аренды земельного участка

11 мая 2024 года

13 апреля 2024 года

Настоящее Соглашение составлено сторонами добровольно, осознанно, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны подтверждают, что они не находятся под влиянием принуждения, обмана или иных незаконных действий. Данное Соглашение является окончательным и исчерпывающим документом, регулирующим все спорные вопросы, связанные с предметом Соглашения. Стороны обязуются соблюдать все условия Соглашения и нести ответственность за неисполнение своих обязательств. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до окончания срока действия аренды земельного участка.

1.1. Арендатором выступает ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ», зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Мухоморова, д. 10/1. Арендодателем выступает ООО «Мираторс», зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Мухоморова, д. 10/1. Стороны подтверждают, что они являются законными владельцами земельного участка, указанного в Соглашении, и имеют право заключить настоящее Соглашение. Земельный участок находится в собственности ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ» и используется для сельскохозяйственного производства. Арендатор обязуется использовать земельный участок исключительно для целей, указанных в Соглашении, и нести ответственность за сохранение и содержание земельного участка в надлежащем состоянии.

1.2. Срок аренды земельного участка составляет 5 (пять) лет, начиная с 13 апреля 2024 года. Арендатор имеет право продлить срок аренды земельного участка в соответствии с условиями Соглашения. Арендатор обязуется использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства и нести ответственность за сохранение и содержание земельного участка в надлежащем состоянии. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с арендой земельного участка, в соответствии с условиями Соглашения.

1.3. Арендатор обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с арендой земельного участка, в соответствии с условиями Соглашения. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все убытки, причиненные им в результате неисполнения своих обязательств по Соглашению. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с судебными издержками, понесенными арендодателем в результате неисполнения арендатором своих обязательств по Соглашению.

1.4. Арендатор обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с арендой земельного участка, в соответствии с условиями Соглашения. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все убытки, причиненные им в результате неисполнения своих обязательств по Соглашению. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с судебными издержками, понесенными арендодателем в результате неисполнения арендатором своих обязательств по Соглашению.

1.5. Арендатор обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с арендой земельного участка, в соответствии с условиями Соглашения. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все убытки, причиненные им в результате неисполнения своих обязательств по Соглашению. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с судебными издержками, понесенными арендодателем в результате неисполнения арендатором своих обязательств по Соглашению.

1.6. Арендатор обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с арендой земельного участка, в соответствии с условиями Соглашения. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все убытки, причиненные им в результате неисполнения своих обязательств по Соглашению. Арендатор также обязуется возместить арендодателю все расходы, связанные с судебными издержками, понесенными арендодателем в результате неисполнения арендатором своих обязательств по Соглашению.



Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

| | |
|--|---|
| 4.2. Стороноу-получателю земельного участка (далее - Получатель) должен быть обеспечен доступ к участку. Если в настоящее время доступ к участку ограничен, то Получатель должен получить доступ к участку в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. Стороноу-получателю земельного участка должен быть обеспечен доступ к участку в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. | 1.1. Архитектурно-проектный план земельного участка (далее - АПЗ) должен быть разработан в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области градостроительного проектирования. |
| 4.3. Получатель земельного участка должен быть обеспечен доступ к участку в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. | 1.2. Проектный план земельного участка (далее - ППЗ) должен быть разработан в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области градостроительного проектирования. |
| 4.4. Настоящий отчет должен содержать информацию о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию. | 1.3. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. |
| 4.5. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. | 1.4. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. |
| 4.6. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. | 1.5. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. |
| 4.7. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. | 1.6. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. |
| 4.8. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. | 1.7. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. |
| 4.9. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. | 1.8. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. |
| 4.10. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. | 1.9. Информация о том, что земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой и не имеет обременений, препятствующих его использованию, должна быть предоставлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего отчета. |

6.4. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора.

К. Фермерские хозяйства

6.1. Стороны не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора. Стороны не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора. Стороны не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора.

18. Сведения об объекте с ограниченной ответственностью «ПРАВИЛЬНЫЕ КОМПАНИИ «ГОМАРИШЕСТВО ДИВЕРСИФИКАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ»

18.1. Наименование: «ПРАВИЛЬНЫЕ КОМПАНИИ «ГОМАРИШЕСТВО ДИВЕРСИФИКАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ» (ООО). Место нахождения: Московская область, Истринский район, с/поселение Давыдовское, д. Давыдовское, д. 10. Основание: Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ).

18.2. Форма организации: общество с ограниченной ответственностью. Вид деятельности: управление имуществом. Основной вид деятельности: управление имуществом.

18.3. Вкладчики: Иванов Иван Иванович, Петров Петр Петрович. Размер вклада: 50% и 50% соответственно.

6.4. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора.

6.5. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора. Арендаторы не имеют претензий к какой-либо стороне, являющейся стороной сделки, заключенной по условиям настоящего договора.

7. Назначение и использование участка

7.1. Участок предназначен для ведения сельского хозяйства. 7.2. Участок может быть использован для размещения объектов недвижимости.

7.3. Участок может быть использован для размещения объектов недвижимости. 7.4. Участок может быть использован для размещения объектов недвижимости.

7.5. Участок может быть использован для размещения объектов недвижимости. 7.6. Участок может быть использован для размещения объектов недвижимости.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за выполнение обязательств по настоящему договору. 8.2. Стороны несут ответственность за выполнение обязательств по настоящему договору.

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

С. Имеются подлинная копия и заверенная копия (Область с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖИТЕЛЬНО УПРАВЛЯЮЩИЙ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ) более не требуется для целей обработки персональных данных и/или предоставления данных в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления уведомления.

10.7. Бюджетный кодекс Субъекта Российской Федерации;
 10.8. Акт о государственной регистрации недвижимости;
 10.9. Настоящее Соглашение является частью пакета документов Договора.

11. Разрешение сторон

11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и/или в нем будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.
 11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не разрешенные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

12. Заключительные положения

12.1. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются неотъемлемой частью.
 12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если в них не содержится ссылки на форму и реквизиты документа, в котором они внесены.
 12.3. Арбитраж по спорам разрешать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим сторонам по письменному согласию Арбитража.
 12.4. Арбитраж не вправе отменять условия права и/или.
 12.5. Арбитраж не вправе вносить изменения в условия сделки в отношении любых обязательств по настоящему Договору.
 12.6. Арбитраж вправе урегулировать споры в отношении настоящего Договора третьим лицам (лицам без согласия Арбитража).
 12.7. Настоящий Договор регулируется и подпадает под юрисдикцию и компетенцию Арбитража Московской Федерации.
 12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одину) экземпляру для каждой из Сторон в 1 (Один) экземпляре.
 К Договору прилагаются:
 * файл «Соглашение-приложение-1.docx»

| 13. Реквизиты и данные Сторон | Арбитраж | Арбитраж |
|--|--|--|
| Область с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖИТЕЛЬНО УПРАВЛЯЮЩИЙ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ» государственное предприятие «Своя земля - рентный» | Место нахождения: 145200, город Москва, улица Фрунзенская, дом 20, строение 2 ОГРН 1047709006383, ИНН 7702077334, КПП 770101001 ОГРН 1047709006383, ИНН 7702077334, КПП 770101001 ОГРН 1047709006383, ИНН 7702077334, КПП 770101001 в ДАО РОСБАНК ОГРН 10101180000000254, ИНН 044522238 | для — мужской, лет рождения 04.08.1969 года, место рождения: г.г. Калужская, Звенигородская, г.г. Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 48 1703236, выдан: Пензенская, г.г. Воронежского района, Московской области, № 15.87.2005 год, код подразделения 505-01, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Воскресенский, ул. 30 г. 001905, д.19, кв.25 |
| Генеральный директор | И.Ю. Макаров | И.П. Карпов |



Арендатор: **Иванов Иван Иванович**
 ООО «В» «ГД»
 Генеральный директор: **Иванов Иван Иванович**



4.1. Срок истечения Договора составляет 3 (три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по инициативе Стороны в соответствии с п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны-инвесторы предоставили действия Договора обману передать другой Стороне полномочия на срок 60 дней по истечении, чем не (Примечание) инициатива одной из сторон при Договоре. Стороны, осуществляющие управление в отношении участка Договора, в течение 3 (три) рабочих дней с момента получения копии уведомления обману передать Стороне-инвестору инициативу предоставить согласие на продление Договора.

4.3. Инициатива Договора действует до истечения срока, указанного в п. 4.1. истечения Договора. Инициатива Договора действует до истечения срока, указанного в п. 4.1. истечения Договора, который Договор может быть продлен.

4.4. Инициатива Договора считается выполненной с даты государственного регистрации уведомления Договора в Едином государственном реестре недвижимости по Договору, который Договор, инициатива Договора и инициатива Договора.

4.5. Инициатива Договора.

А. Аренда участка

4.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1 879 (Одна тысяча восемьсот семьдесят девять) рубль 40 копеек, в том числе НДС (18%) - 251 (Двадцать пять рублей) 31 копейка.

4.1.1. Арендная плата подлежит оплате Арендатором в кассу арендодателя Участка, по адресу: Московская область, Истринский район, поселение Паликатское, на владении 15 (Пятинадцать) номер земельного участка.

4.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды составляет Арендатору в течение 3 (Три) месяца Договора.

4.1.3. Ежемесячная арендная плата составляет Арендатору на каждый месяц аренды, без учета НДС.

4.2. В момент подписания Акта приема-передачи Участка Арендатором не должны быть выполнены работы по договору аренды Участка, указанные в п. 4.1. Договора.

4.3. Расходы между Сторонами подлежат оплате Арендатором, но не менее одной стороны.

4.4. Арендная плата подлежит оплате Арендатором в течение 3 (три) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Участка по Акту приема-передачи Участка в по дату подписания Договора.

4.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендной платы Арендатором является обязанностью Арендатора по уплате Арендной платы Арендатором, указанной в п. 4.1. Договора.

4.6. Инициатива Договора.

4.1. Инициатива Договора.

4.1.1. Инициатива Договора.

4.1.2. Инициатива Договора.

4.1.3. Инициатива Договора.

4.1.4. Инициатива Договора.

4.1.5. Инициатива Договора.

4.1.6. Инициатива Договора.

4.1.7. Инициатива Договора.

4.1.8. Инициатива Договора.

4.1.9. Инициатива Договора.

4.1.10. Инициатива Договора.

4.1.11. Инициатива Договора.

4.1.12. Инициатива Договора.

4.1.13. Инициатива Договора.

4.1.14. Инициатива Договора.

4.1.15. Инициатива Договора.

4.1.16. Инициатива Договора.

4.1.17. Инициатива Договора.

4.1.18. Инициатива Договора.

4.1.19. Инициатива Договора.

4.1.20. Инициатива Договора.

4.1.21. Инициатива Договора.

4.1.22. Инициатива Договора.

4.1.23. Инициатива Договора.

4.1.24. Инициатива Договора.

4.1.25. Инициатива Договора.

4.1.26. Инициатива Договора.

4.1.27. Инициатива Договора.

4.1.28. Инициатива Договора.

4.1.29. Инициатива Договора.

4.1.30. Инициатива Договора.

4.1.31. Инициатива Договора.

4.1.32. Инициатива Договора.

4.1.33. Инициатива Договора.

4.1.34. Инициатива Договора.

4.1.35. Инициатива Договора.

4.1.36. Инициатива Договора.

4.1.37. Инициатива Договора.

4.1.38. Инициатива Договора.

4.1.39. Инициатива Договора.

4.1.40. Инициатива Договора.

4.1.41. Инициатива Договора.

4.1.42. Инициатива Договора.

4.1.43. Инициатива Договора.

4.1.44. Инициатива Договора.

4.1.45. Инициатива Договора.

4.1.46. Инициатива Договора.

4.1.47. Инициатива Договора.

4.1.48. Инициатива Договора.

4.1.49. Инициатива Договора.

4.1.50. Инициатива Договора.

4.1.51. Инициатива Договора.

4.1.52. Инициатива Договора.

4.1.53. Инициатива Договора.

4.1.54. Инициатива Договора.

4.1.55. Инициатива Договора.

4.1.56. Инициатива Договора.

4.1.57. Инициатива Договора.

4.1.58. Инициатива Договора.

4.1.59. Инициатива Договора.

4.1.60. Инициатива Договора.

4.1.61. Инициатива Договора.

4.1.62. Инициатива Договора.

4.1.63. Инициатива Договора.

4.1.64. Инициатива Договора.

4.1.65. Инициатива Договора.

4.1.66. Инициатива Договора.

4.1.67. Инициатива Договора.

4.1.68. Инициатива Договора.

4.1.69. Инициатива Договора.

4.1.70. Инициатива Договора.

4.1.71. Инициатива Договора.

4.1.72. Инициатива Договора.

4.1.73. Инициатива Договора.

4.1.74. Инициатива Договора.

4.1.75. Инициатива Договора.

4.1.76. Инициатива Договора.

4.1.77. Инициатива Договора.

4.1.78. Инициатива Договора.

4.1.79. Инициатива Договора.

4.1.80. Инициатива Договора.

4.1.81. Инициатива Договора.

4.1.82. Инициатива Договора.

4.1.83. Инициатива Договора.

4.1.84. Инициатива Договора.

4.1.85. Инициатива Договора.

4.1.86. Инициатива Договора.

4.1.87. Инициатива Договора.

4.1.88. Инициатива Договора.

4.1.89. Инициатива Договора.

4.1.90. Инициатива Договора.

4.1.91. Инициатива Договора.

4.1.92. Инициатива Договора.

4.1.93. Инициатива Договора.

4.1.94. Инициатива Договора.

4.1.95. Инициатива Договора.

4.1.96. Инициатива Договора.

4.1.97. Инициатива Договора.

4.1.98. Инициатива Договора.

4.1.99. Инициатива Договора.

4.1.100. Инициатива Договора.

4.1. Инициатива Договора.

4.1.1. Инициатива Договора.

4.1.2. Инициатива Договора.

4.1.3. Инициатива Договора.

4.1.4. Инициатива Договора.

4.1.5. Инициатива Договора.

4.1.6. Инициатива Договора.

4.1.7. Инициатива Договора.

4.1.8. Инициатива Договора.

4.1.9. Инициатива Договора.

4.1.10. Инициатива Договора.

4.1.11. Инициатива Договора.

4.1.12. Инициатива Договора.

4.1.13. Инициатива Договора.

4.1.14. Инициатива Договора.

4.1.15. Инициатива Договора.

4.1.16. Инициатива Договора.

4.1.17. Инициатива Договора.

4.1.18. Инициатива Договора.

4.1.19. Инициатива Договора.

4.1.20. Инициатива Договора.

4.1.21. Инициатива Договора.

4.1.22. Инициатива Договора.

4.1.23. Инициатива Договора.

4.1.24. Инициатива Договора.

4.1.25. Инициатива Договора.

4.1.26. Инициатива Договора.

4.1.27. Инициатива Договора.

4.1.28. Инициатива Договора.

4.1.29. Инициатива Договора.

4.1.30. Инициатива Договора.

4.1.31. Инициатива Договора.

4.1.32. Инициатива Договора.

4.1.33. Инициатива Договора.

4.1.34. Инициатива Договора.

4.1.35. Инициатива Договора.

4.1.36. Инициатива Договора.

4.1.37. Инициатива Договора.

4.1.38. Инициатива Договора.

4.1.39. Инициатива Договора.

4.1.40. Инициатива Договора.

4.1.41. Инициатива Договора.

4.1.42. Инициатива Договора.

4.1.43. Инициатива Договора.

4.1.44. Инициатива Договора.

4.1.45. Инициатива Договора.

4.1.46. Инициатива Договора.

4.1.47. Инициатива Договора.

4.1.48. Инициатива Договора.

4.1.49. Инициатива Договора.

4.1.50. Инициатива Договора.

4.1.51. Инициатива Договора.

4.1.52. Инициатива Договора.

4.1.53. Инициатива Договора.

4.1.54. Инициатива Договора.

4.1.55. Инициатива Договора.

4.1.56. Инициатива Договора.

4.1.57. Инициатива Договора.

4.1.58. Инициатива Договора.

4.1.59. Инициатива Договора.

4.1.60. Инициатива Договора.

4.1.61. Инициатива Договора.

4.1.62. Инициатива Договора.

4.1.63. Инициатива Договора.

4.1.64. Инициатива Договора.

4.1.65. Инициатива Договора.

4.1.66. Инициатива Договора.

4.1.67. Инициатива Договора.

4.1.68. Инициатива Договора.

4.1.69. Инициатива Договора.

4.1.70. Инициатива Договора.

4.1.71. Инициатива Договора.

4.1.72. Инициатива Договора.

4.1.73. Инициатива Договора.

4.1.74. Инициатива Договора.

4.1.75. Инициатива Договора.

4.1.76. Инициатива Договора.

4.1.77. Инициатива Договора.

4.1.78. Инициатива Договора.

4.1.79. Инициатива Договора.

4.1.80. Инициатива Договора.

4.1.81. Инициатива Договора.

4.1.82. Инициатива Договора.

4.1.83. Инициатива Договора.

4.1.84. Инициатива Договора.

4.1.85. Инициатива Договора.

4.1.86. Инициатива Договора.

4.1.87. Инициатива Договора.

4.1.88. Инициатива Договора.

4.1.89. Инициатива Договора.

4.1.90. Инициатива Договора.

4.1.91. Инициатива Договора.

4.1.92. Инициатива Договора.

4.1.93. Инициатива Договора.

4.1.94. Инициатива Договора.

4.1.95. Инициатива Договора.

4.1.96. Инициатива Договора.

4.1.97. Инициатива Договора.

4.1.98. Инициатива Договора.

4.1.99. Инициатива Договора.

4.1.100. Инициатива Договора.

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Протокол №1 в Деловом архиве земельного участка № СЗР-ВСОУ от «22» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Делового архива земельного участка № СЗР-ВСОУ от «22» июля 2017 г. определены в аренду следующие земельные участки (далее – «Участки»):
 №1 (Владельцем участка) земельный участок, расположенный в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

| № п/п | Объект аренды | Адрес объекта | Катастровый номер | Площадь, кв.м. |
|-------|--|---|---------------------|----------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участок находится примерно в 1540 м по прямой линии от центра п.д. Пашковское, расположенный на площади участка, адрес прописки: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузьминское; | 50:23:0030271:003 | 19 781,84 |
| 2 | Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения | Участок находится примерно в 50 м по прямой линии от центра п.д. Крюки, расположенный на площади участка, адрес прописки: Московская область, Раменский район, Куровской с/п. | 50:23:0030396:0017 | 398 177 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Находятся примерно в 100 м от центра п.д. Пашковское, расположенный на площади участка, адрес прописки: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузьминское. Участок находится примерно в 1070 метров от центра п.д. Пашковское по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузьминское, уч. № 57 в АСОТ "Сарбосское". | 50:23:0030396:1312 | 114 525 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Удьянское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала | 50:23:0030228:40 | 400 090 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соборовское сельское поселение, д.п.в.п. Александровское | 50:24:0060008:73437 | 134 878 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства | Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п. Прогрессовый | 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, сельское поселение с/п. Прогрессовый | 50:24:0030403:11 | 71 122 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п. Прогрессовый | 50:24:0030403:8 | 388 830 |

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Квартальный доход | Площадь, кв.м. |
|-------|--|--|-------------------|----------------|
| 9 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, территория дер. Давыдовское | 30.24.0080128.18 | 562 787 |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Участок застройки территории в 199 кв.м. площадью по плану садоводства Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, районный поселок Собольское, д.Давыдовское, расположенного на территории участка. | 30.24.0080128.23 | 648 280 |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое | 30.24.0080128.44 | 217 800 |
| 12 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое | 30.24.0080128.45 | 81 931 |
| 13 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое | 30.24.0080128.46 | 46 074 |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое | 30.24.0080128.47 | 220 111 |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое | 30.24.0080128.48 | 30 693 |
| 16 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок дер. Давыдовское | 30.24.0080128.50 | 87 670 |
| 17 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д. Александровское | 30.24.0080128.54 | 280 606 |
| 18 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое | 30.24.0080128.56 | 409 940 |
| 19 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Давыдовское | 30.24.0080128.57 | 308 188 |
| 20 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Световое | 30.24.0080128.59 | 30 693 |

Таблица № 10

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Квартальный доход | Площадь, кв.м. |
|-------|--|---|-------------------|----------------|
| 21 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотинское | 30.24.0080128.195 | 174 412 |
| 22 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотинское | 30.24.0080128.196 | 20 798 |
| 23 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотинское | 30.24.0080128.197 | 71 632 |
| 24 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотинское | 30.24.0080128.198 | 472 265 |
| 25 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотинское | 30.24.0080128.199 | 128 711 |
| 26 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Хотинское | 30.24.0080128.200 | 378 849 |
| 27 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Рябиновское | 30.24.0080128.201 | 548 879 |
| 28 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собольское сельское поселение, поселок д. Александровское | 30.24.0080128.202 | 348 784 |
| 29 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, территория дер. Давыдовское | 30.24.0080128.203 | 388 245 |
| 30 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Давыдовское | 30.24.0080128.204 | 308 188 |
| 31 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Собольское | 30.24.0080128.205 | 228 368 |
| 32 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования | Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Хотинское | 30.24.0080128.206 | 48 110 |

Таблица № 11

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|-------|---|--|--------------------|----------------|
| | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | участка, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское | | |
| 72 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, деревня в 98м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса д. Муромское, расположенного на кадастровом участке, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское | 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. Феликское | 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 м² расположен на территории д. Муромское, расположенного по адресу: кадастровый участок, адрес: пр. Феликса, р/пч Воскресенский, с/пос. Феликское | 50:29:0050402:06 | 831 031 |
| 75 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 200 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса с Петровским, расположенного на кадастровом участке, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское | 50:29:0050402:08 | 247 973 |
| 76 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, деревня в 285м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса, расположенного на кадастровом участке, адрес: пр. Феликса, Воскресенский район, с/пос. Феликское | 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. пр. Феликса, расположенного на кадастровом участке, адрес: пр. Феликса, Воскресенский район, с/пос. Феликское | 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. Феликское | 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. Феликское | 50:29:0060221:0942 | 887 948 |

Таблица № 1 из 11

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|-------|---|--|-------------------|----------------|
| 80 | Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства | Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса д.р. Густинское, расположенного на кадастровом участке, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское | 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 1475м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Феликса д.р. Густинское, расположенного на кадастровом участке, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское | 50:29:0060221:52 | 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. пр. Феликса д.р. Густинское, расположенного на кадастровом участке, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское | 50:29:0060221:53 | 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. пр. Феликса д.р. Густинское, расположенного на кадастровом участке, адрес: пр. Феликса, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское | 50:29:0060221:54 | 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/Кадастровый объект Московской федерации, Московская область, р/пч Коломенский, с/пос. Заручинское | 50:38:0030101:000 | 914 984 |

Итого 32 788 826,64

| | |
|--|---|
| <p>Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЕЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p> <p>Генеральный директор:  П.А. Зайцев</p> | <p>Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Феликское</p> <p>Акционерное общество «Формула Успеха»</p> <p>Генеральный директор:  А.И. Зайцев</p> |
|--|---|

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

АКТ
принятия-передачи земельного участка
 на балансовый участок № 20 от 23 ноября 2019 года
 в балансе № 339-08/2019 земельный участок по 50/01/017/19

23 ноября 2019 года

Области с арктической экологической обстановкой: «ПРИБЛИЖЕННАЯ К РАЙОНАМ С ВЫСОКИМ УРОВНЕМ ЗАРЯДКИ ИОННОГО ИЗЛУЧЕНИЯ»
 Земельный участок № 20 от 23 ноября 2019 года, площадью 20,03 га, кадастровый номер 50/01/017/19/001/19, кадастровая стоимость 14 384 401 252,33 руб., категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения».

1. На основании Договора купли-продажи № 20 от 23 ноября 2019 года с Директору РИ «Своя земля - рентный» земельный участок № 20 от 23 ноября 2019 года (далее – «Земельный участок») приобретен земельный участок (далее – Земельный участок).

| № п/п | Объект приема | Адрес объекта | Категория земель | Идентификационный номер |
|-------|--|--|--------------------------|-------------------------|
| 1 | Земельный участок, для размещения объектов складского назначения, расположенный на территории земельного участка № 20 от 23 ноября 2019 года | г. Давыдов, Московская область, с/пос. Давыдовское, д. 3-А, кв. 15/1, земельное владение «Фирма», в том числе земельный участок по 50/01/017/19/001/19 | земли населенных пунктов | 50/01/017/19/001/19 |

2. Составлено Земельное участие (заключен Договор, Протокол в соответствии с условиями Земельного участия) не вступает.

3. Жилищный фонд не признан, что означает, что обязательства по оплате Земельного участия не возникают.

4. Все обязательства (Г/П) переданы участникам, включая обязательства по оплате Земельного участия, в полном объеме Акционерам от Сторон и всем Акционерам земельного участка.

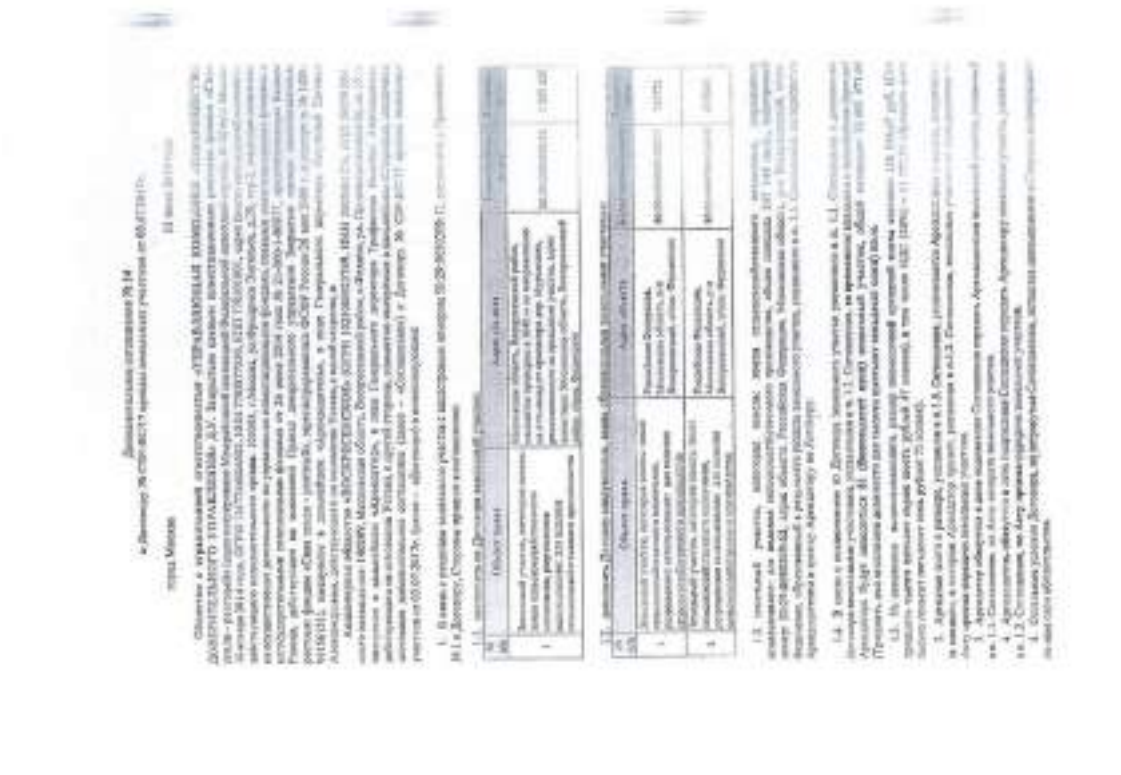
5. Подпись Сторон:

| Акционер (ФИО) | Подпись | Печать |
|--|---------|--------|
| Акционер с арктической экологической обстановкой «ПРИБЛИЖЕННАЯ К РАЙОНАМ С ВЫСОКИМ УРОВНЕМ ЗАРЯДКИ ИОННОГО ИЗЛУЧЕНИЯ» «СВЯЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ» | | |
| Директор земельного участка | | |

Акт приема-передачи земельного участка № 20 от 23 ноября 2019 года, площадью 20,03 га, кадастровый номер 50/01/017/19/001/19, кадастровая стоимость 14 384 401 252,33 руб., категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения».

А.И. Давыдов

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

6. Деловая репутация в силу наличия высшего государственного образования в высшем образовании
7. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
8. Присутствие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
9. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
10. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
11. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
12. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
13. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
14. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
15. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
16. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
17. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
18. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
19. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области
20. Наличие в собственности или на праве собственности объектов недвижимости в Московской области

| | | | | |
|-------|------------------------------------|-----|---------------|--------------------|
| № п/п | Имя | Пол | Дата рождения | Сфера деятельности |
| 1 | Иванов Иван Иванович | Муж | 15.05.1985 | Сельское хозяйство |
| 2 | Петров Петр Петрович | Муж | 22.03.1990 | Сельское хозяйство |
| 3 | Сидоров Сергей Сергеевич | Муж | 10.01.1988 | Сельское хозяйство |
| 4 | Кузнецов Алексей Алексеевич | Муж | 05.07.1992 | Сельское хозяйство |
| 5 | Лебедев Дмитрий Дмитриевич | Муж | 18.09.1987 | Сельское хозяйство |
| 6 | Землянский Александр Александрович | Муж | 03.11.1980 | Сельское хозяйство |
| 7 | Степанов Николай Николаевич | Муж | 25.04.1991 | Сельское хозяйство |
| 8 | Васильев Владимир Владимирович | Муж | 12.06.1989 | Сельское хозяйство |
| 9 | Попов Павел Павлович | Муж | 08.02.1986 | Сельское хозяйство |
| 10 | Смирнов Роман Романович | Муж | 14.10.1993 | Сельское хозяйство |
| 11 | Морозов Артем Артемович | Муж | 01.08.1995 | Сельское хозяйство |
| 12 | Новиков Михаил Михайлович | Муж | 19.03.1984 | Сельское хозяйство |
| 13 | Соловьев Александр Александрович | Муж | 07.05.1990 | Сельское хозяйство |
| 14 | Борисов Дмитрий Дмитриевич | Муж | 28.12.1987 | Сельское хозяйство |
| 15 | Курочкин Кирилл Кириллович | Муж | 11.09.1992 | Сельское хозяйство |
| 16 | Савинкин Сергей Сергеевич | Муж | 04.07.1988 | Сельское хозяйство |
| 17 | Мухоморов Иван Иванович | Муж | 16.02.1994 | Сельское хозяйство |
| 18 | Павлов Павел Павлович | Муж | 09.11.1981 | Сельское хозяйство |
| 19 | Соколов Андрей Андреевич | Муж | 21.04.1996 | Сельское хозяйство |
| 20 | Сыров Степан Степанович | Муж | 06.10.1989 | Сельское хозяйство |

6. Москва
7. Московская область
8. Московская область
9. Московская область
10. Московская область
11. Московская область
12. Московская область
13. Московская область
14. Московская область
15. Московская область
16. Московская область
17. Московская область
18. Московская область
19. Московская область
20. Московская область

| | | | | |
|-------|------------------------------------|-----|---------------|--------------------|
| № п/п | Имя | Пол | Дата рождения | Сфера деятельности |
| 1 | Иванов Иван Иванович | Муж | 15.05.1985 | Сельское хозяйство |
| 2 | Петров Петр Петрович | Муж | 22.03.1990 | Сельское хозяйство |
| 3 | Сидоров Сергей Сергеевич | Муж | 10.01.1988 | Сельское хозяйство |
| 4 | Кузнецов Алексей Алексеевич | Муж | 05.07.1992 | Сельское хозяйство |
| 5 | Лебедев Дмитрий Дмитриевич | Муж | 18.09.1987 | Сельское хозяйство |
| 6 | Землянский Александр Александрович | Муж | 03.11.1980 | Сельское хозяйство |
| 7 | Степанов Николай Николаевич | Муж | 25.04.1991 | Сельское хозяйство |
| 8 | Васильев Владимир Владимирович | Муж | 12.06.1989 | Сельское хозяйство |
| 9 | Попов Павел Павлович | Муж | 08.02.1986 | Сельское хозяйство |
| 10 | Смирнов Роман Романович | Муж | 14.10.1993 | Сельское хозяйство |
| 11 | Морозов Артем Артемович | Муж | 01.08.1995 | Сельское хозяйство |
| 12 | Новиков Михаил Михайлович | Муж | 19.03.1984 | Сельское хозяйство |
| 13 | Соловьев Александр Александрович | Муж | 07.05.1990 | Сельское хозяйство |
| 14 | Борисов Дмитрий Дмитриевич | Муж | 28.12.1987 | Сельское хозяйство |
| 15 | Курочкин Кирилл Кириллович | Муж | 11.09.1992 | Сельское хозяйство |
| 16 | Савинкин Сергей Сергеевич | Муж | 04.07.1988 | Сельское хозяйство |
| 17 | Мухоморов Иван Иванович | Муж | 16.02.1994 | Сельское хозяйство |
| 18 | Павлов Павел Павлович | Муж | 09.11.1981 | Сельское хозяйство |
| 19 | Соколов Андрей Андреевич | Муж | 21.04.1996 | Сельское хозяйство |
| 20 | Сыров Степан Степанович | Муж | 06.10.1989 | Сельское хозяйство |

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

4. В связи с прекращением в соответствии с 01.01.2014 года (далее - датой) самовольной аренды земельного участка (Л/ЗУ) № 50/05/008/118/11 (далее - Л/ЗУ) (для учета земельного участка) рубль 23 копейки (Р/ЗУ) - 2 (05) 23 (для учета земельного участка) рубль 23 копейки

4. Арбитраж отсрочки в Акт полевых исследований. Составление акта. Арбитражному земельному участку, указанному в п. 1 настоящего Соглашения, на дату вступления в силу настоящего Соглашения (далее - вступлении в силу) необходимо оформить акту состояние (далее - Акт) в Департамент государственного земельного кадастра Московской области (далее - Департамент) в соответствии с требованиями и Стандарта утверждаемой оценочной деятельности по оценкам.

5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и является обязательным для Сторон.

6. Настоящее Соглашение составлено в 3 (три) экземплярах, имеющие равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, в том числе для Департамента государственного земельного кадастра Московской области.

С.О.С. законным представителем
 4. Прессин Павел Г. Г. - Директор Земельного участка.
 4. Директор Участка
 4. Директор Участка

Директор:
 Обществу с ограниченной ответственностью «РусВаленко»
 Юридический адрес: Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п.Сельское поселение «Поселение городского типа Шахтерское» № 50/05/008/118/11
 Генеральный директор (И.М. Лисинов)

Л.А. Золушкин

Сторона 1 от 4

Протокол
 в Департамент государственного земельного кадастра Московской области от 13.05.2024 года

Протокол № 1
 в Департамент государственного земельного кадастра Московской области от 13.05.2024 года

СЕРВИС ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СР-РЭС/ДА/18 от 06.04.2014 года оформлены в аренду следующие земельные участки (далее - «Земельный участок»):

| № | Кадастровый номер земельного участка | РЭИ | Адрес | Площадь | Сведения о сделках с земельными участками или обременениях |
|---|--------------------------------------|--|---|---------|--|
| | | | | | а |
| 1 | 50/05/008/118/11 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п.Сельское поселение «Поселение городского типа Шахтерское» № 50/05/008/118/11 | 379,141 | 1. Сделка с земельным участком, предусмотренная статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50/05/2.113, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-006/2013 от 09.06.2013 г. 2. Сделка с земельным участком, предусмотренная статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50/05/2.139, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-006/2013 от 09.06.2013 г. 3. Сделка с земельным участком, предусмотренная статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50/05/2.175, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-006/2013 от 09.06.2013 г. |
| 2 | 50/05/008/118/4 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п.Сельское поселение «Поселение городского типа Шахтерское» № 50/05/008/118/4 | 479,209 | 1. Сделка с земельным участком, предусмотренная статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50/05/2.113, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-006/2013 от 09.06.2013 г. 2. Сделка с земельным участком, предусмотренная статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50/05/2.108, Договор аренды № 2-009 от 23.04.2014 г. |
| 3 | 50/05/008/003/1 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п.Сельское поселение «Поселение городского типа Шахтерское» № 50/05/008/003/1 | 98,104 | |
| 4 | 50/05/008/003/4 | Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения | Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/п.Сельское поселение «Поселение городского типа Шахтерское» № 50/05/008/003/4 | 307,246 | 1. Сделка с земельным участком, предусмотренная статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50/05/2.108, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11802-006/2013 от 09.06.2013 г. |

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

| № | Идентификационный номер земельного участка | УИП | Адрес | Площадь | Справочные сведения о местонахождении или кадастровые данные об объекте |
|---|--|---|--|---------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства | земельный участок кадастровый номер 50/01/0010010 | | 1. Земельный участок по земельной книге, кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области, 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. 2. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. |
| 3 | 50/01/0010010 | земельный участок, который является объектом сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шиньковский, в районе д. Тарбушево, кадастровый номер 50/01/0010010 | 706,366 | 1. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. 2. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. |
| 4 | 50/01/0010010 | земельный участок, который является объектом сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шиньковский, в районе д. Тарбушево, кадастровый номер 50/01/0010010 | 778,208 | 1. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. 2. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. 3. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. 4. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. |
| 7 | 50/01/0010010 | земельный участок, который является объектом сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шиньковский, в районе д. Тарбушево, кадастровый номер 50/01/0010010 | 207,493 | 1. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. 2. Справочные сведения об объекте: кадастровый номер 50/01/0010010, кадастровый номер Московской области 50/01/0010010 от 09.06.2011. |

Страница 8 из 8

| № | Идентификационный номер земельного участка | УИП | Адрес | Площадь | Справочные сведения о местонахождении или кадастровые данные об объекте |
|---|--|---|--|---------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 4 | 50/01/0010010 | земельный участок, который является объектом сельскохозяйственного производства | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шиньковский, в районе д. Тарбушево, кадастровый номер 50/01/0010010 | 6,118 | |

| Директор | | Архитектор | |
|--|--|---|--|
| Иваново с/агрохозяйственной деятельностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОБЕРИТЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости Московской области. Деловой адрес: _____ | | Общество с ограниченной ответственностью «РусАгроИнв» | |
| Генеральный директор _____ /Е.А. Лазукина | | Генеральный директор _____ /Е.М. Гаврилов | |



Страница 9 из 9

Отчёт № 152/24 от 13.05.2024 г. об оценке земельного участка, для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

