

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:

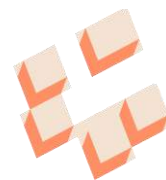
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Своя земля – рентный», правила доверительного управления № 1438 - 94156151 зарегистрированы ФСФР России 26.05.2009г.

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 № 232/24

об оценке рыночной стоимости земельных участков (68 ед.) для
сельскохозяйственного производства, входящих в состав
имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
«Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 27.05.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 27.05.2024 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	8
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	11
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	14
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	14
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	16
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	17
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	17
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	20
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	37
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	37
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	42
9.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	42
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	43
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	66
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	68
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	70
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	71
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	74
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	78
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	79
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	81
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	82
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	93

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	94
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	97
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	97
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	97
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	105

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 44/24 от 27.05.2024 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: Земельные участки (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие 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:

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0000000:537	Не применялся	Не применялся	21 821 945
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020105:14	Не применялся	Не применялся	532 340
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020110:7	Не применялся	Не применялся	26 796 510
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020215:4	Не применялся	Не применялся	585 279
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020216:3	Не применялся	Не применялся	5 781 899
6	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0030113:3	Не применялся	Не применялся	2 927 119
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0030113:4	Не применялся	Не применялся	457 176
8	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0030122:4	Не применялся	Не применялся	5 283 959
9	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0130212:4	Не применялся	Не применялся	9 854 406
10	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0130221:8	Не применялся	Не применялся	2 697 391
11	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:473	Не применялся	Не применялся	3 831 844
12	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:159	Не применялся	Не применялся	2 875 291
13	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:121	Не применялся	Не применялся	2 665 271
14	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:122	Не применялся	Не применялся	2 689 659
15	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:123	Не применялся	Не применялся	3 340 467
16	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:128	Не применялся	Не применялся	1 510 515
17	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:130	Не применялся	Не применялся	2 829 579
18	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:135	Не применялся	Не применялся	3 770 608
19	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050209:11	Не применялся	Не применялся	13 549 343
20	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0015	Не применялся	Не применялся	2 113 391
21	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0016	Не применялся	Не применялся	3 233 033
22	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0017	Не применялся	Не применялся	2 027 748
23	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0018	Не применялся	Не применялся	1 300 248
24	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0025	Не применялся	Не применялся	2 949 405
25	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:1127	Не применялся	Не применялся	5 662 738
26	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:2483	Не применялся	Не применялся	66 364 503
27	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:0057	Не применялся	Не применялся	3 604 684
28	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:0085	Не применялся	Не применялся	6 537 117
29	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:1941	Не применялся	Не применялся	7 742 720
30	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:0037	Не применялся	Не применялся	2 938 530
31	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:0055	Не применялся	Не применялся	936 260
32	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:1942	Не применялся	Не применялся	6 601 912
33	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:131	Не применялся	Не применялся	1 930 138
34	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:136	Не применялся	Не применялся	4 857 862

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
35	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:137	Не применялся	Не применялся	6 002 635
36	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:21	Не применялся	Не применялся	3 769 597
37	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010208:3	Не применялся	Не применялся	501 341
38	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020510:45	Не применялся	Не применялся	7 815 545
39	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020353:141	Не применялся	Не применялся	2 056 428
40	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020510:48	Не применялся	Не применялся	7 437 242
41	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090203:2	Не применялся	Не применялся	984 460
42	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090223:6	Не применялся	Не применялся	1 099 636
43	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:10	Не применялся	Не применялся	6 979 918
44	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:11	Не применялся	Не применялся	386 561
45	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:12	Не применялся	Не применялся	176 056
46	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:14	Не применялся	Не применялся	249 496
47	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:15	Не применялся	Не применялся	57 578
48	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:17	Не применялся	Не применялся	14 518 457
49	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010526:153	Не применялся	Не применялся	8 043 806
50	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090223:4	Не применялся	Не применялся	3 046 707
51	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0100140:4	Не применялся	Не применялся	858 002
52	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:50582	Не применялся	Не применялся	6 145 143
53	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:14	Не применялся	Не применялся	1 982 779
54	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:17	Не применялся	Не применялся	2 063 893
55	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:20	Не применялся	Не применялся	3 676 449
56	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080105:9	Не применялся	Не применялся	2 661 068
57	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:24	Не применялся	Не применялся	1 466 083
58	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:200	Не применялся	Не применялся	5 440 782
59	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:23	Не применялся	Не применялся	6 347 579
60	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:26	Не применялся	Не применялся	2 480 987
61	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:88	Не применялся	Не применялся	2 458 305
62	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:51	Не применялся	Не применялся	1 907 278
63	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:52	Не применялся	Не применялся	1 985 020
64	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:53	Не применялся	Не применялся	1 905 047
65	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:54	Не применялся	Не применялся	1 717 442
66	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0000000:536	Не применялся	Не применялся	16 377 951
67	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0000000:535	Не применялся	Не применялся	16 286 379
68	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:86	Не применялся	Не применялся	8 260 577

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

379 747 000 (Триста семьдесят девять миллионов семьсот сорок семь тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:05:0000000:537	2 201 213	21 822 000
2	50:05:0020105:14	53 698	532 000
3	50:05:0020110:7	2 703 005	26 797 000
4	50:05:0020215:4	59 038	585 000
5	50:05:0020216:3	583 229	5 782 000
6	50:05:0030113:3	295 263	2 927 000
7	50:05:0030113:4	46 116	457 000
8	50:05:0030122:4	533 001	5 284 000
9	50:05:0130212:4	994 029	9 854 000
10	50:05:0130221:8	272 090	2 697 000
11	50:29:0030401:473	386 524	3 832 000
12	50:29:0030401:159	290 035	2 875 000
13	50:29:0030401:121	268 850	2 665 000
14	50:29:0030401:122	271 310	2 690 000
15	50:29:0030401:123	336 958	3 340 000

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
16	50:29:0030401:128	152 368	1 511 000
17	50:29:0030401:130	285 424	2 830 000
18	50:29:0030401:135	380 347	3 771 000
19	50:29:0050209:11	1 366 743	13 549 000
20	50:29:0050210:0015	213 181	2 113 000
21	50:29:0050210:0016	326 121	3 233 000
22	50:29:0050210:0017	204 542	2 028 000
23	50:29:0050210:0018	131 158	1 300 000
24	50:29:0050210:0025	297 511	2 949 000
25	50:29:0050210:1127	571 209	5 663 000
26	50:29:0050402:2483	6 694 289	66 365 000
27	50:29:0050402:0057	363 610	3 605 000
28	50:29:0050402:0085	659 409	6 537 000
29	50:29:0060221:1941	781 020	7 743 000
30	50:29:0060221:0037	296 414	2 939 000
31	50:29:0060221:0055	94 442	936 000
32	50:29:0060221:1942	665 945	6 602 000
33	50:29:0030401:131	194 696	1 930 000
34	50:29:0030401:136	490 020	4 858 000
35	50:29:0030401:137	605 495	6 003 000
36	50:24:0080212:21	380 245	3 770 000
37	50:05:0010208:3	50 571	501 000
38	50:05:0020510:45	788 366	7 816 000
39	50:05:0020353:141	207 435	2 056 000
40	50:05:0020510:48	750 206	7 437 000
41	50:05:0090203:2	99 304	984 000
42	50:05:0090223:6	110 922	1 100 000
43	50:05:0010317:10	704 075	6 980 000
44	50:05:0010317:11	38 993	387 000
45	50:05:0010317:12	17 759	176 000
46	50:05:0010317:14	25 167	249 000
47	50:05:0010317:15	5 808	58 000
48	50:05:0010317:17	1 464 499	14 518 000
49	50:05:0010526:153	811 391	8 044 000
50	50:05:0090223:4	307 326	3 047 000
51	50:05:0100140:4	86 548	858 000
52	50:29:0000000:50582	619 870	6 145 000
53	50:24:0080212:14	200 006	1 983 000
54	50:24:0080212:17	208 188	2 064 000
55	50:24:0080212:20	370 849	3 676 000
56	50:24:0080105:9	268 426	2 661 000
57	50:24:0080213:24	147 886	1 466 000
58	50:24:0080212:200	548 820	5 441 000
59	50:24:0080128:23	640 290	6 348 000
60	50:29:0050210:26	250 261	2 481 000
61	50:29:0050402:88	247 973	2 458 000
62	50:29:0060221:51	192 390	1 907 000
63	50:29:0060221:52	200 232	1 985 000
64	50:29:0060221:53	192 165	1 905 000
65	50:29:0060221:54	173 241	1 717 000
66	50:05:0000000:536	1 652 069	16 378 000
67	50:05:0000000:535	1 642 832	16 286 000
68	50:29:0050402:86	833 257	8 261 000

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



Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 44/24 от 27.05.2024 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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	Земельные участки (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	27.05.2024 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	27.05.2024 г. – 27.05.2024 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

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

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

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	50:05:0000000:537	2 201 213
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	50:05:0020105:14	53 698
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:7	2 703 005
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020215	50:05:0020215:4	59 038
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Юдино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020216	50:05:0020216:3	583 229
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	50:05:0030113:3	295 263
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, южная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	50:05:0030113:4	46 116
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030122	50:05:0030122:4	533 001
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0130212	50:05:0130212:4	994 029
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0130221	50:05:0130221:8	272 090
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401	50:29:0030401:473	386 524
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1850м. по направлению на юг от ориентира с.Юрасово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 58	50:29:0030401:159	290 035

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1260м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0030401:121	268 850
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1250м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0030401:122	271 310
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1080м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 63	50:29:0030401:123	336 958
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 3500 м. по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 73	50:29:0030401:128	152 368
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2140 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 75	50:29:0030401:130	285 424
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2080 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 80	50:29:0030401:135	380 347
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 375 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050209:11	1 366 743
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 220м. по направлению на северо-запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0015	213 181
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 250м. по направлению на запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0016	326 121
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 530м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0017	204 542
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 295м. по направлению на юг от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0018	131 158

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 645м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0025	297 511
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Фединское	50:29:0050210:1127	571 209
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:2483	6 694 289
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0057	363 610
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0085	659 409
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1941	781 020
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 363610 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0057	Московская область, Воскресенский район, примерно в 285м. по направлению на юг от ориентира дер. Грецкая, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0037	296 414
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:0055	94 442
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1942	665 945
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:29:0030401:131	194 696

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 94442, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0060221:0055	Участок находится примерно в 1050м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:29:0030401:136	490 020
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2630м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82	50:29:0030401:137	605 495
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лашино	50:24:0080212:21	380 245
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010208	50:05:0010208:3	50 571
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Тарбинское, центральная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:45	788 366
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Сахарово, юго-западная часть кад. кв. 0020353	50:05:0020353:141	207 435
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Ченцы, юго-восточная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:48	750 206
41	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос.Селковское, в р-не д.Власово, центральная часть кад.кв.50:05:0090203	50:05:0090203:2	99 304
42	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос.Селковское, восточная часть кадастрового квартала.50:05:0090223	50:05:0090223:6	110 922
43	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:10	704 075
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:11	38 993
45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:12	17 759
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:14	25 167

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:15	5 808
48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:17	1 464 499
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шеметовское, в р-не с. Никульское, центральная часть кад.кв. 50:05:0010526	50:05:0010526:153	811 391
50	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Селковское, в р-не д Власово, западная часть кад.кв. 50:05:0090223	50:05:0090223:4	307 326
51	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не д.Селихово, центральная часть кад.кв. 50:05:0100140	50:05:0100140:4	86 548
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи д. Золотово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:29:0030308	50:29:0000000:50582	619 870
53	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевская	50:24:0080212:14	200 006
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:17	208 188
55	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеичи	50:24:0080212:20	370 849
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Асташково	50:24:0080105:9	268 426
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:24	147 886
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лашино	50:24:0080212:200	548 820
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок находится примерно в 190 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопачово, расположенного за пределами участка	50:24:0080128:23	640 290
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок находится примерно в 945 м. по направлению на юг от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050210:26	250 261

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

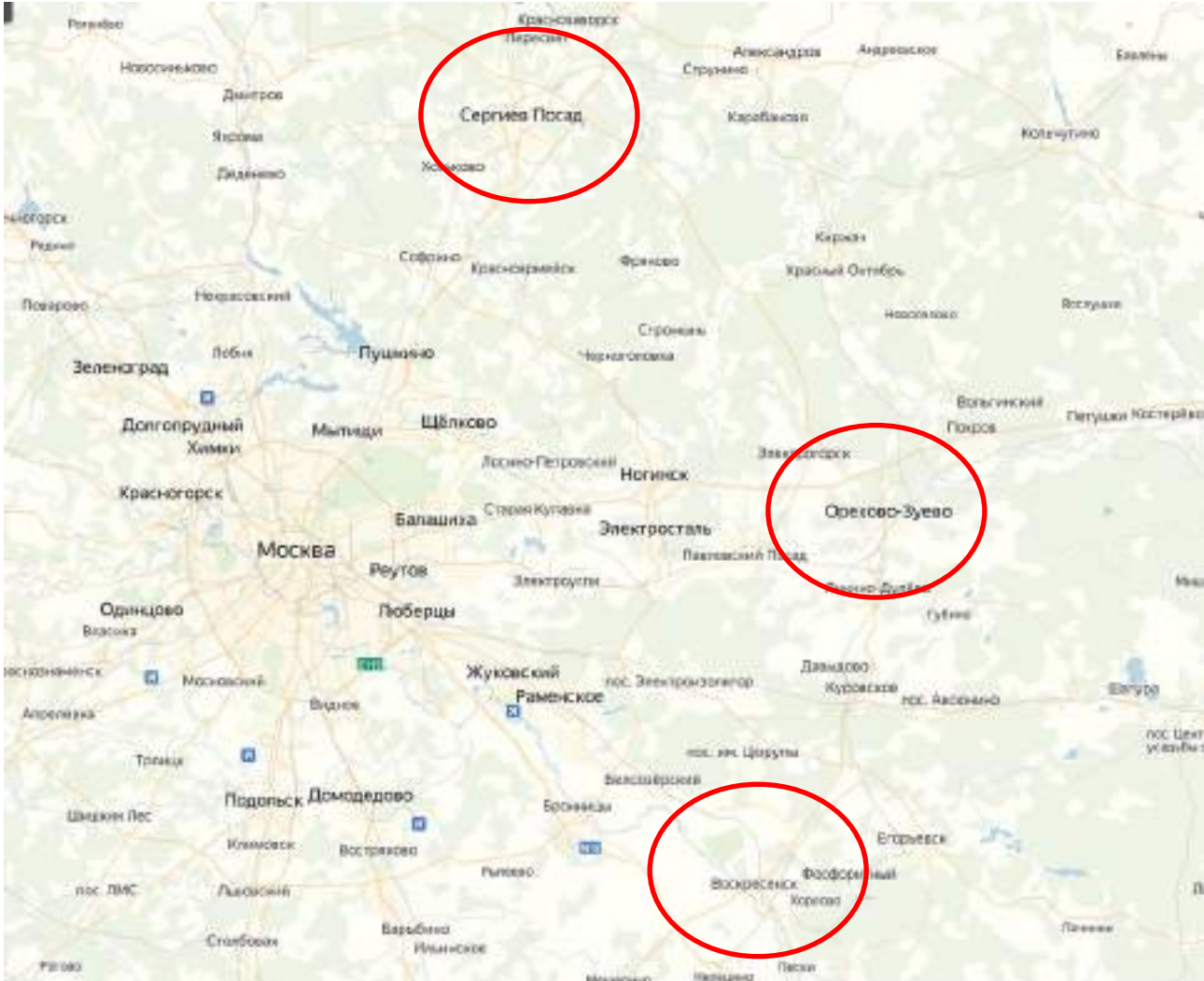
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
61	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 280 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:88	247 973
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1700м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:51	192 390
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1495м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:52	200 232
64	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1170 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:53	192 165
65	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 890 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:54	173 241
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корытцево, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	50:05:0000000:536	1 652 069
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	50:05:0000000:535	1 642 832
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, участок находится примерно в 1190м по направлению на северо-восток от ориентира д. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:86	833 257

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

Административный центр — город Воскресенск.

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

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

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

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

Ступино Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.

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

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

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

Сéргиево-Посáдский район — упразднённые административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области России.

Административный центр — город Сергиев Посад. Глава муниципального района — Токарев Михаил Юрьевич.

1 апреля 2019 года Сергиево-Посадский муниципальный район был упразднён, а все входившие в его состав поселения были объединены в единое муниципальное образование Сергиево-Посадский городской округ.

16 июня 2019 года Сергиево-Посадский район как административно-территориальная единица области упразднена, а вместо неё образован город областного подчинения Сергиев Посад с административной территорией.

Площадь района составляет 2027,17 км² (202 717 га). Район граничит с Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами и городским округом Красноармейск Московской области, а также с Тверской, Ярославской и Владимирской областями.

Основные реки — Кунья, Торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодьями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых)

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения

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

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

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

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).

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

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
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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

№ п/п	Документ и реквизиты	Кадастровый (или условный) номер
1.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0000000:537
2.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020105:14
3.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020110:7
4.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020215:4
5.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020216:3
6.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0030113:3
7.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0030113:4
8.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0030122:4
9.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0130212:4
10.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0130221:8
11.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:473
12.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:159
13.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:121
14.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:122
15.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:123
16.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:128
17.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:130
18.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:135
19.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050209:11
20.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0015
21.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0016
22.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0017
23.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0018
24.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0025
25.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:1127
26.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:2483
27.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:0057

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Документ и реквизиты	Кадастровый (или условный) номер
28.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:0085
29.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:1941
30.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:0037
31.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:0055
32.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:1942
33.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:131
34.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:136
35.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:137
36.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:21
37.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010208:3
38.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020510:45
39.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020353:141
40.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020510:48
41.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0090203:2
42.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0090223:6
43.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:10
44.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:11
45.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:12
46.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:14
47.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:15
48.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:17
49.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010526:153
50.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0090223:4
51.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0100140:4
52.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0000000:50582
53.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:14
54.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:17
55.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:20
56.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080105:9
57.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080213:24
58.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:200
59.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080128:23
60.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:26
61.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:88
62.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:51
63.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:52
64.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:53
65.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:54
66.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0000000:536
67.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0000000:535
68.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:86

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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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
	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
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)		+18,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %		0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 24.11.23г.: 587,5 млрд. долл. США		-7,7
20.	Фонд национального благосостояния на 01.11.23г.: 13,5 трлн. руб. или 145,2 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)		+18,4
21.	Государственный внешний долг, на 01.11.23г. 52,9 млрд. долл. США		-3,9
22.	Ключевая ставка ЦБР с 30.10.23г., %		+8,5
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи		58,95
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)		93,09
			85,67

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

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

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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 строительных материалов, 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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. 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 9.3-1 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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Признак классификации	Виды рынков
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

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

9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

Сегментация рынка земельных участков Московской области

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

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

Объем рынка земельных участков Московской области

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

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

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/>

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.

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,

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- 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 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 одном направлении.

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 5. Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям⁶⁰

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

Аналитики компании Vesco Consulting (<http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovanie-zemelno-gupka-rodmoskovyu>) 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;
- 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.

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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 Подмосковье 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/>

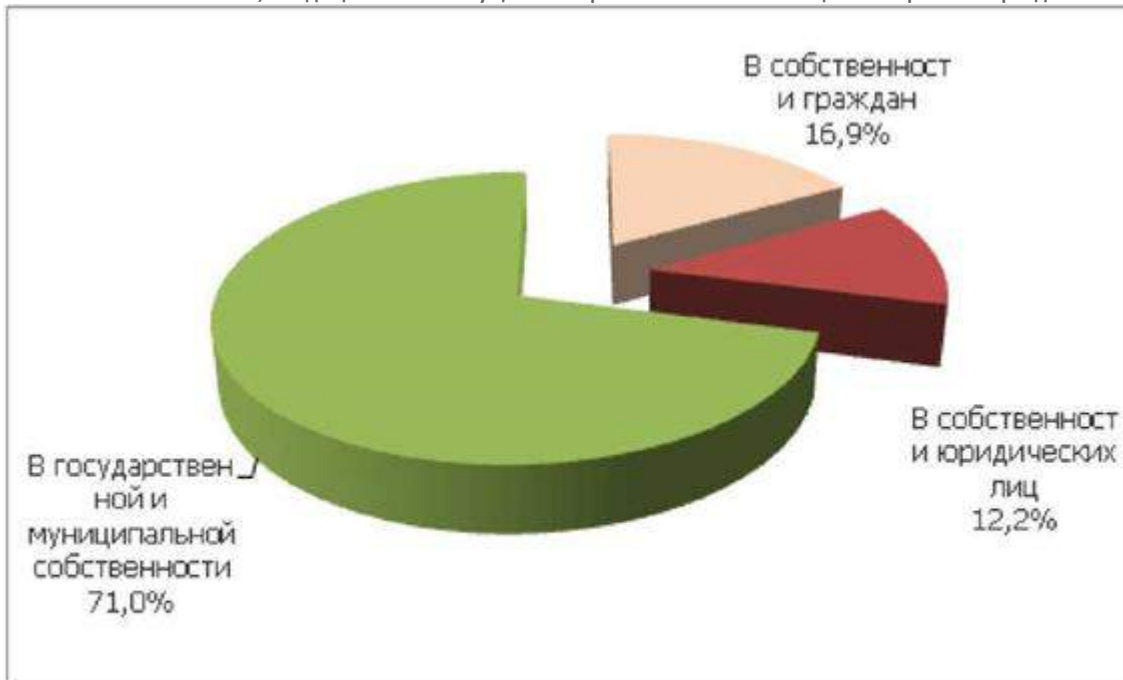


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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.

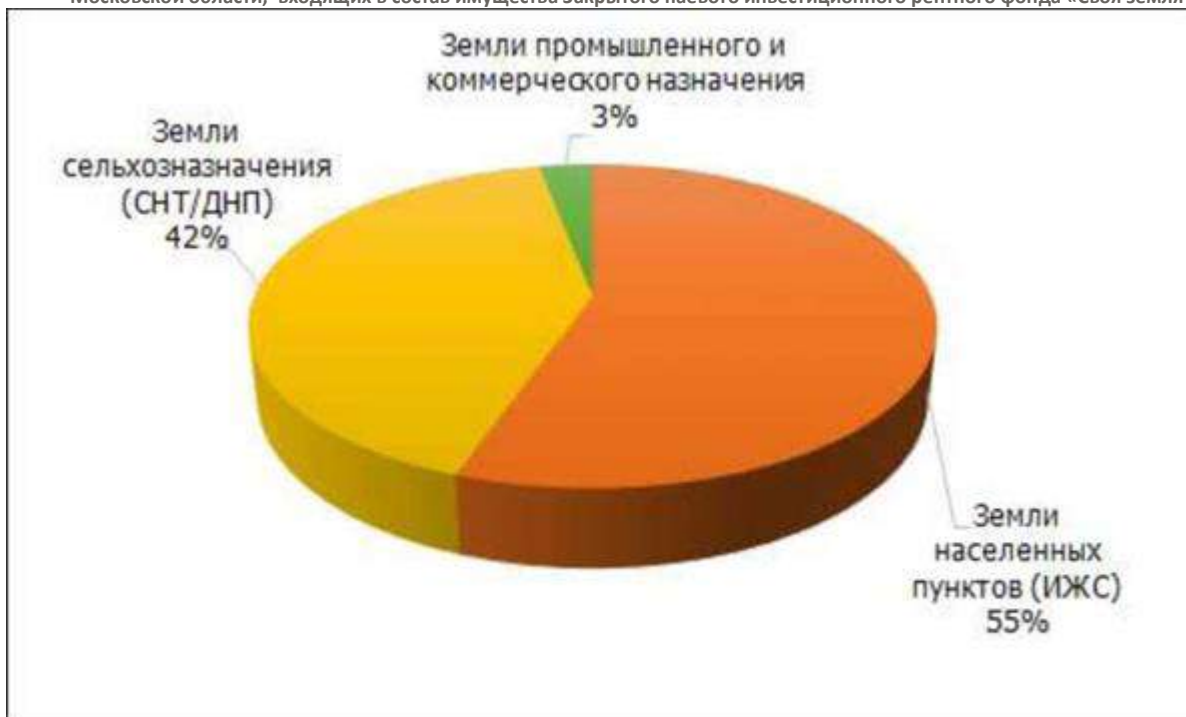


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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.

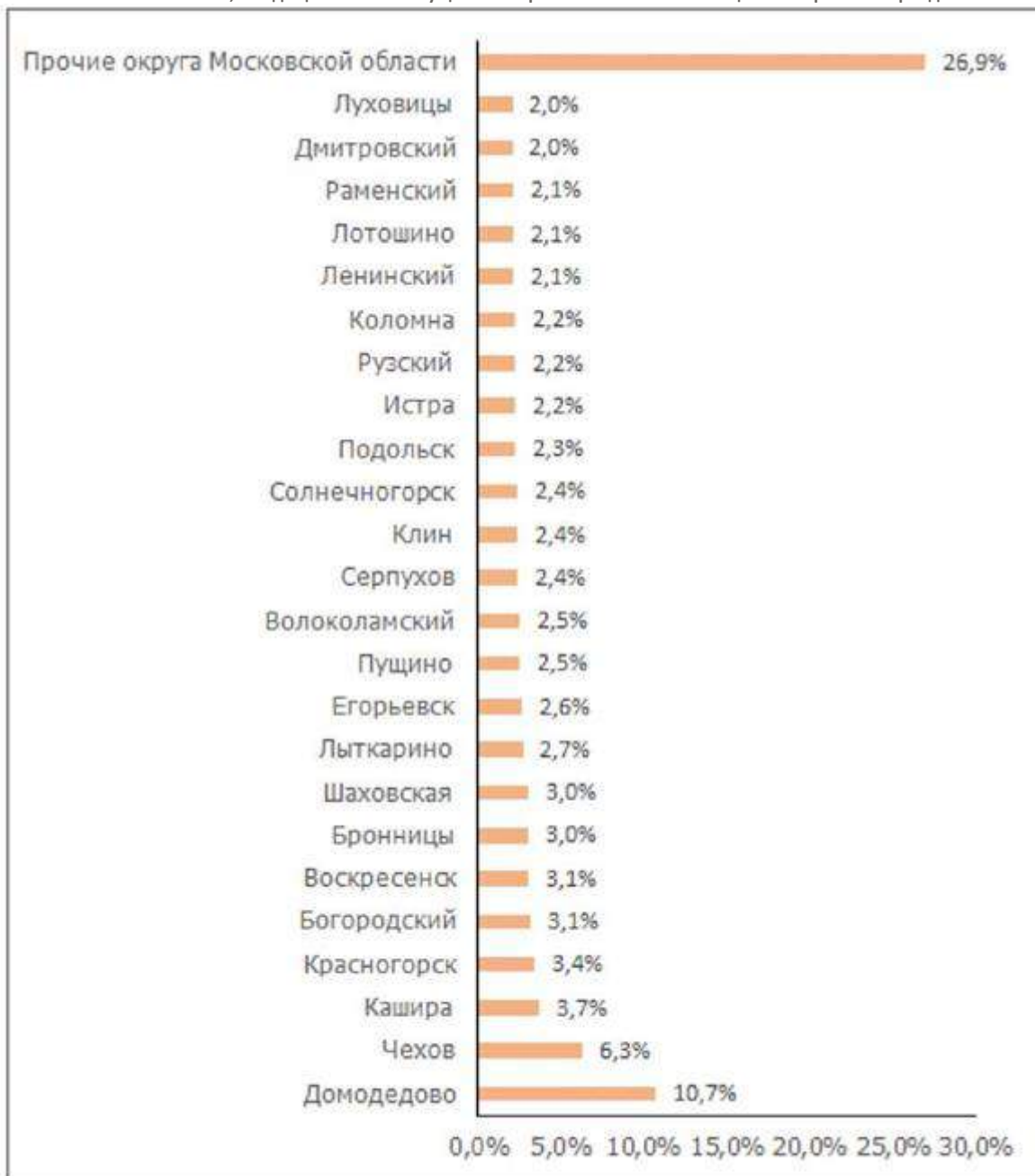


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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.

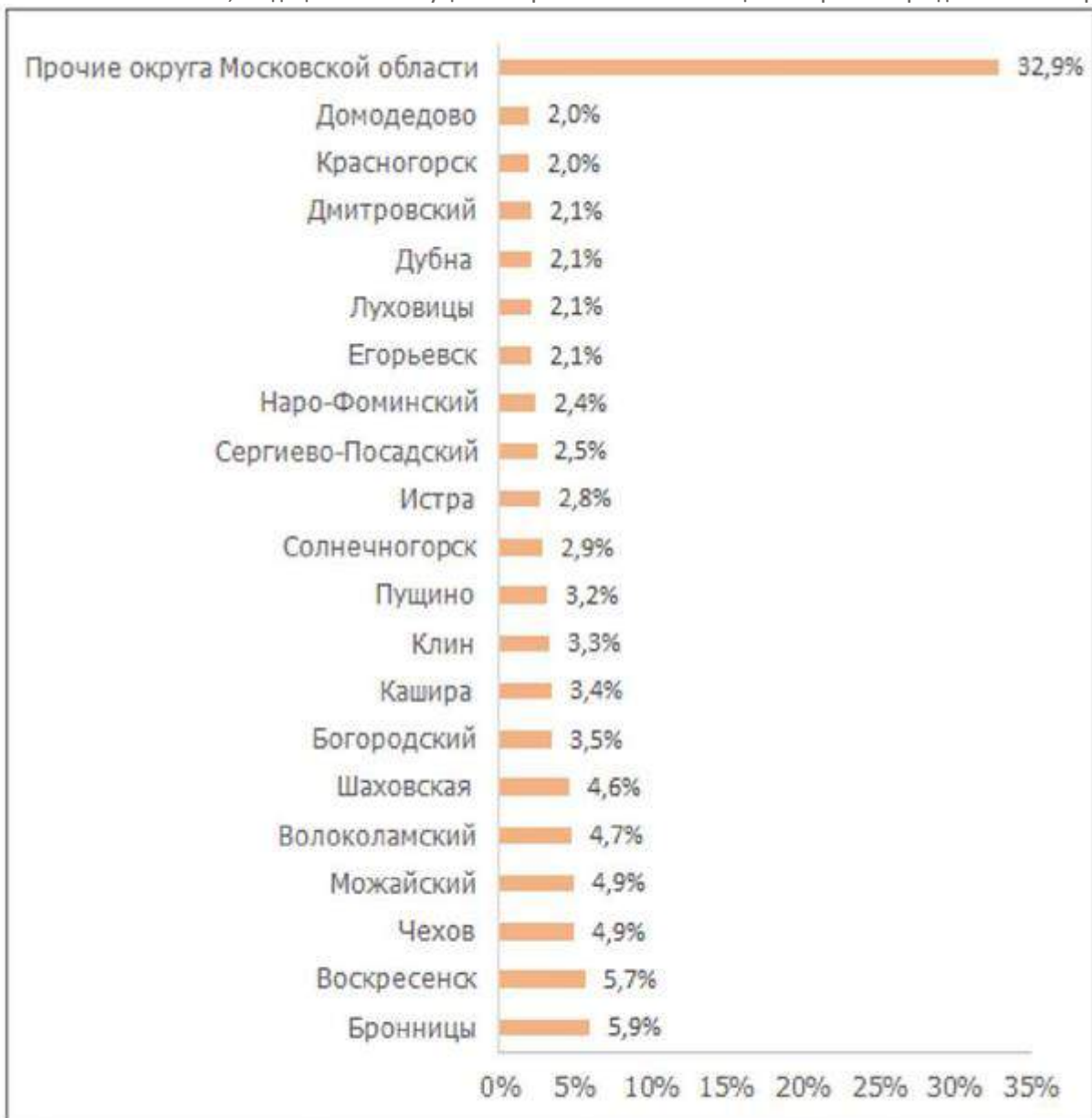


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

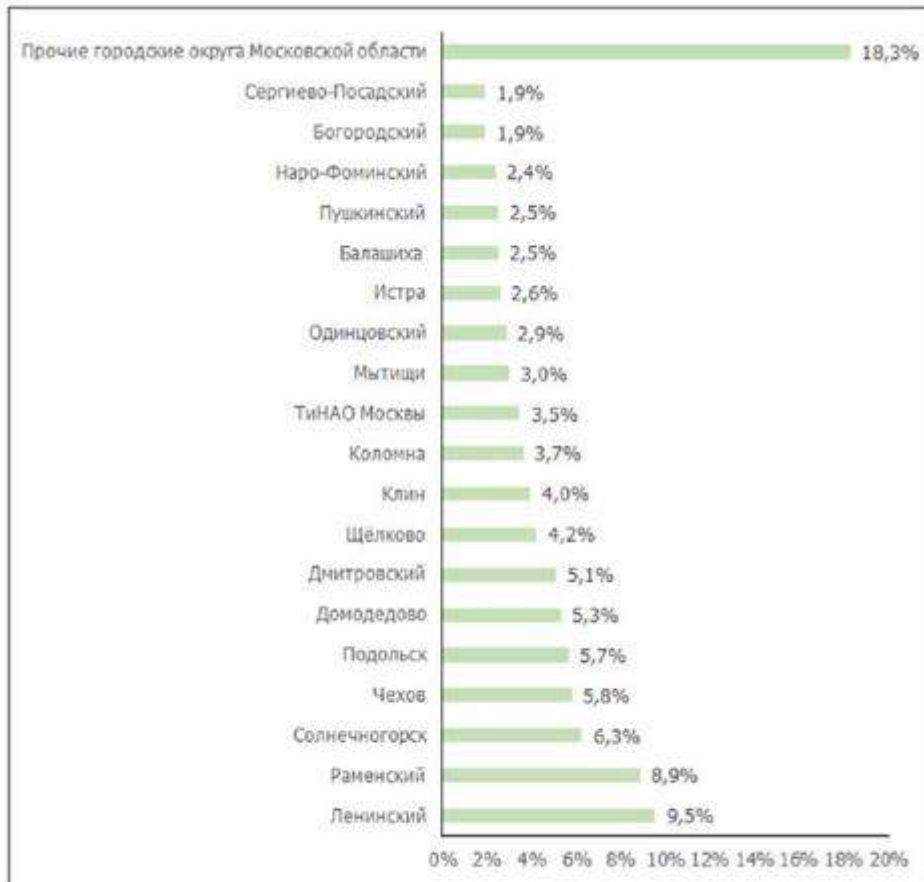


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

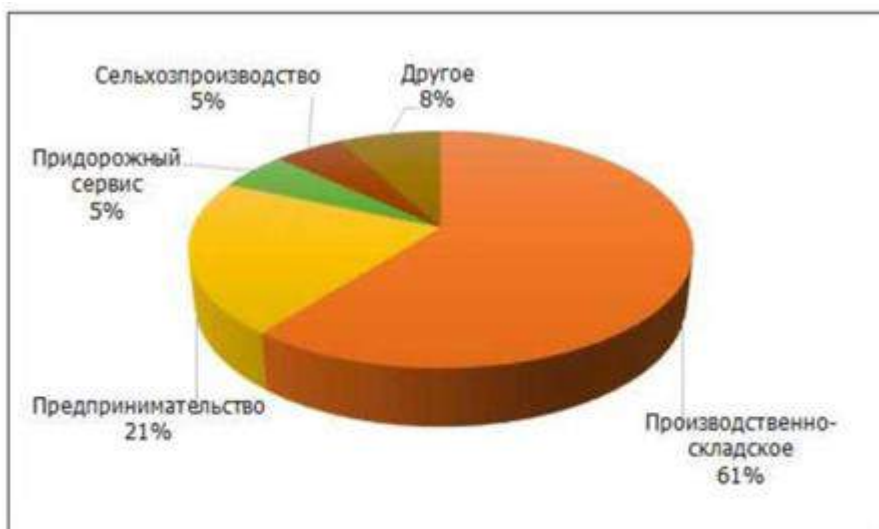


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

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.

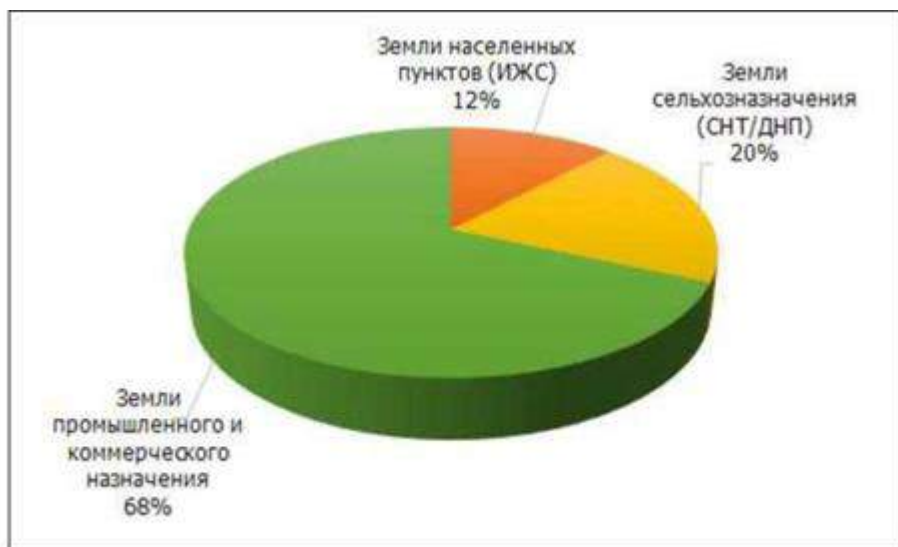


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

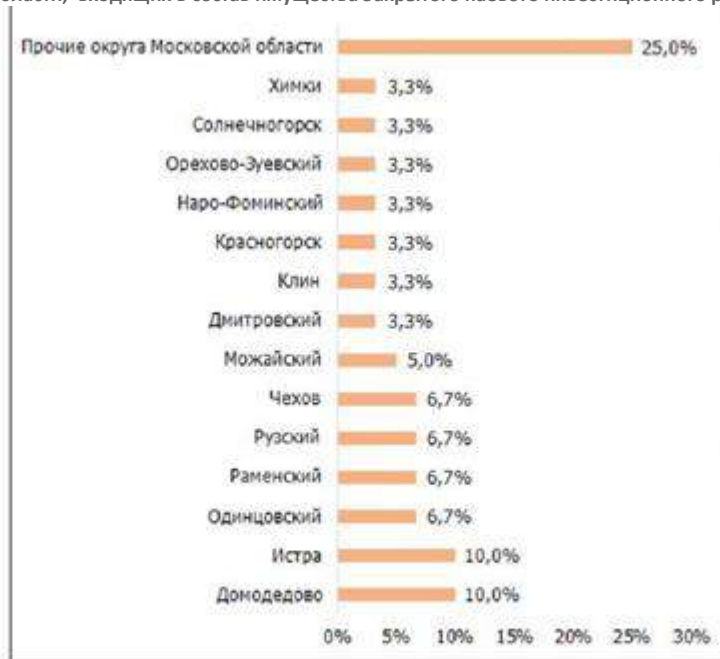


Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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

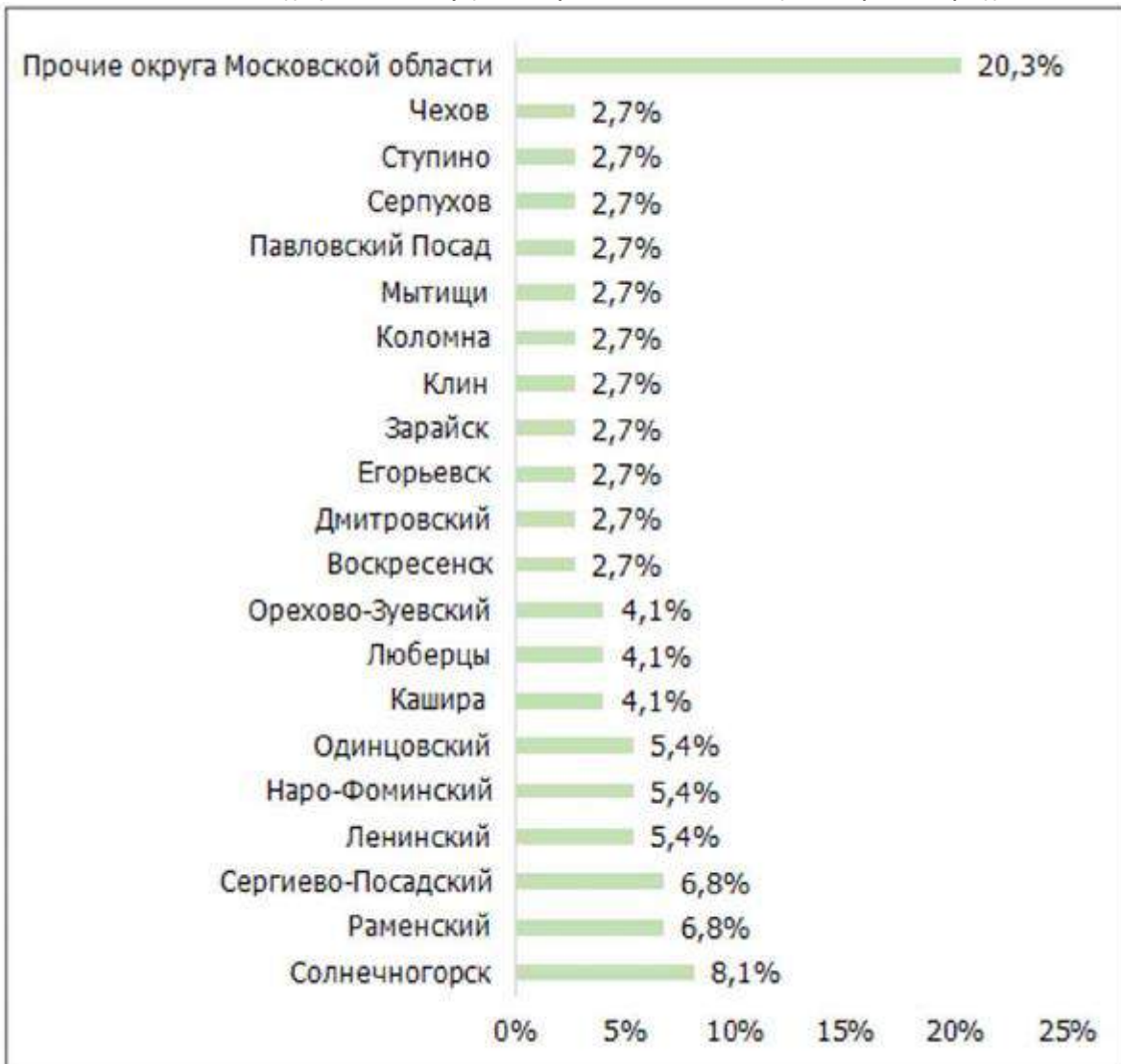


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

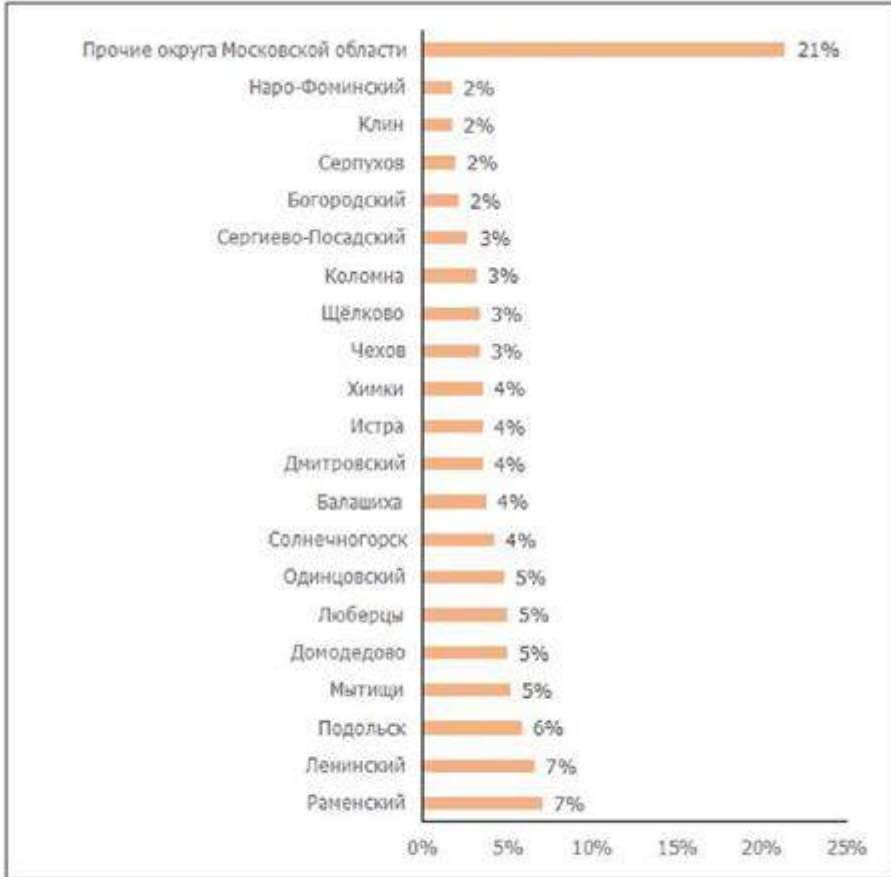


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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%.

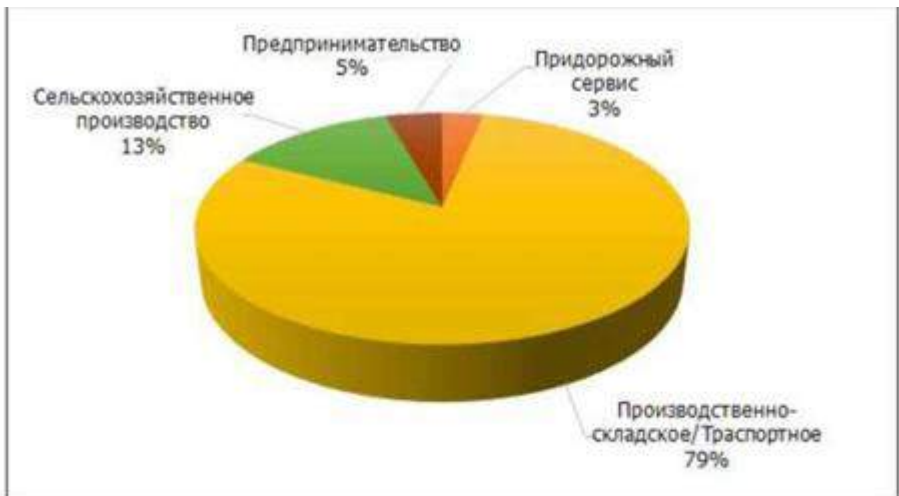


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВПИ, %

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):

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

- наличие инженерных коммуникаций.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

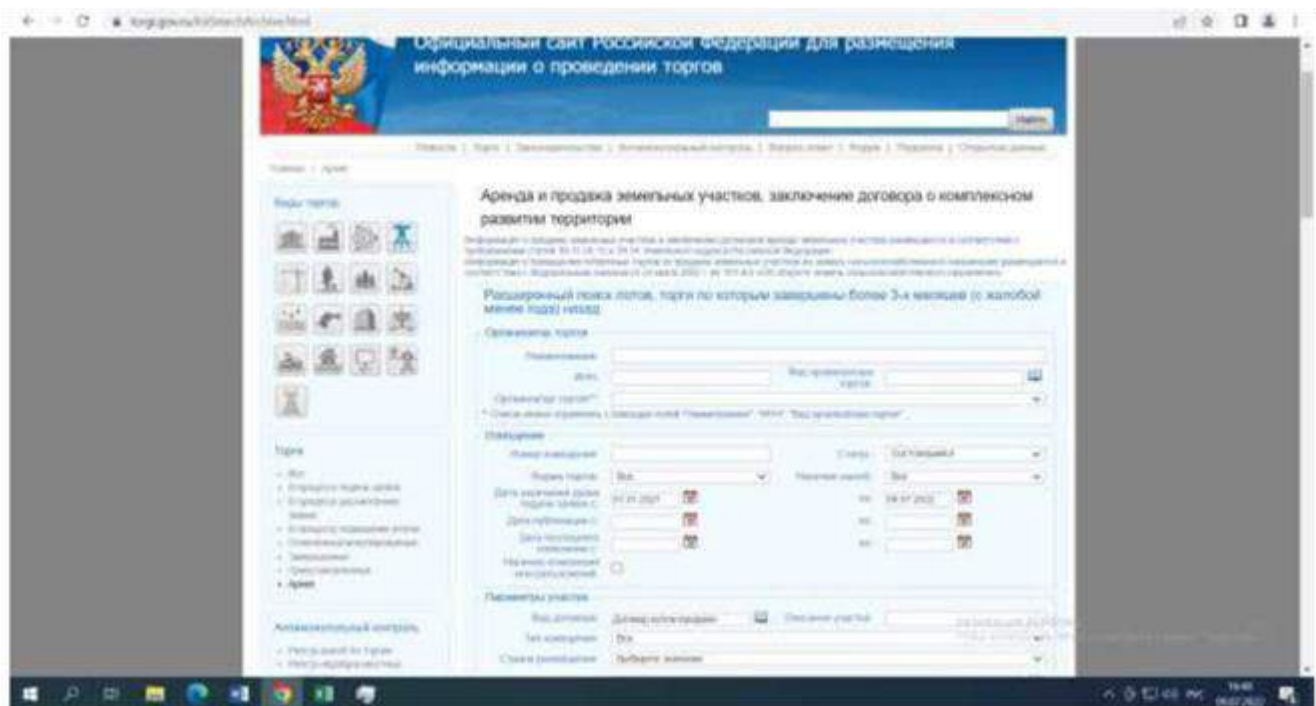
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

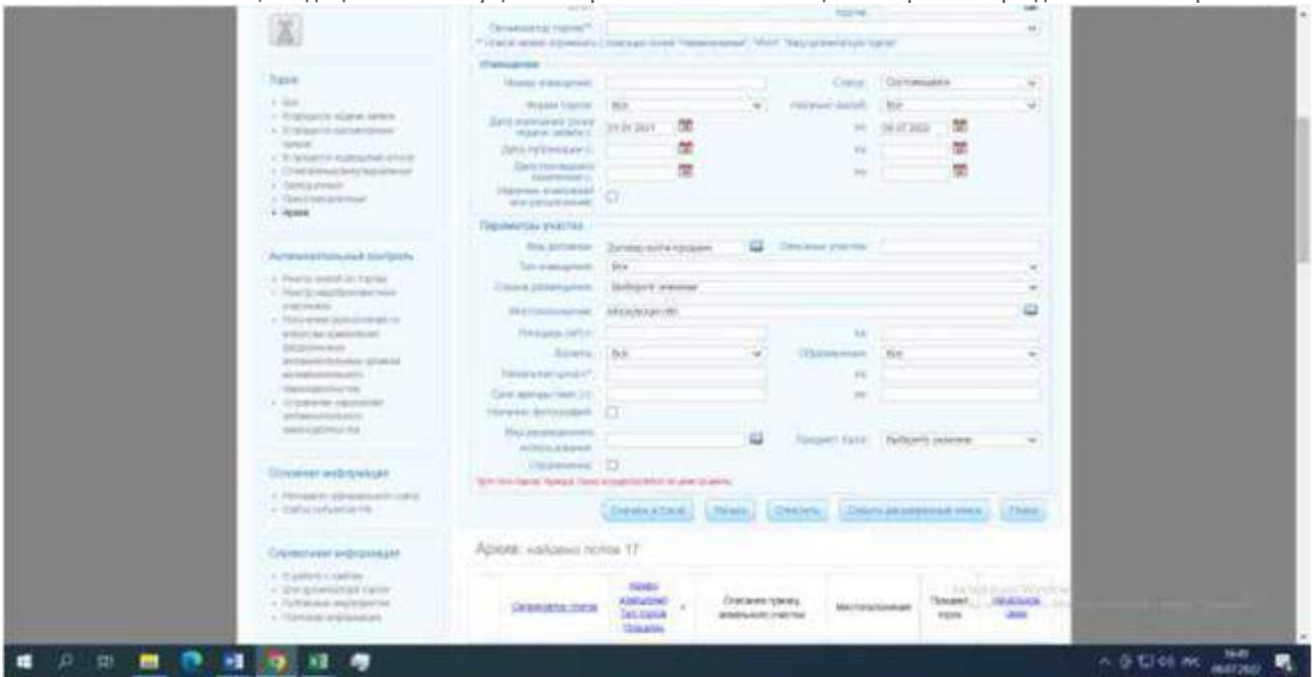
ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50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

Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

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

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

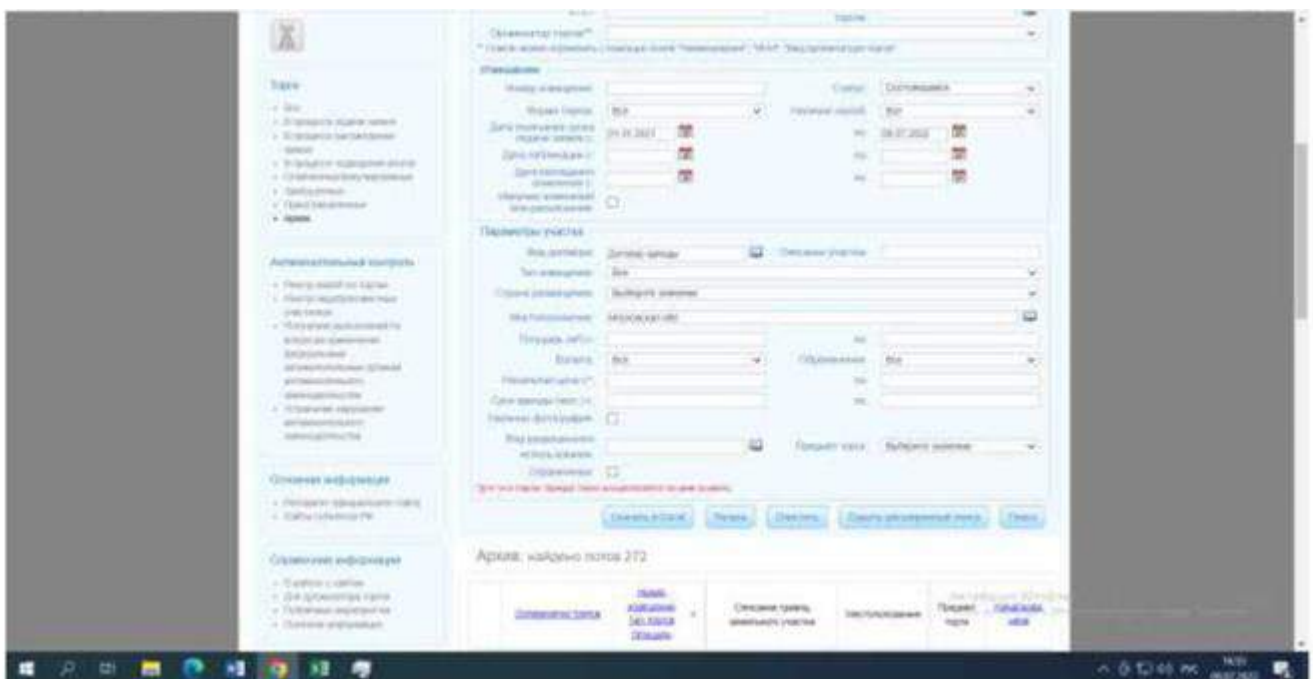




Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были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

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

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



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

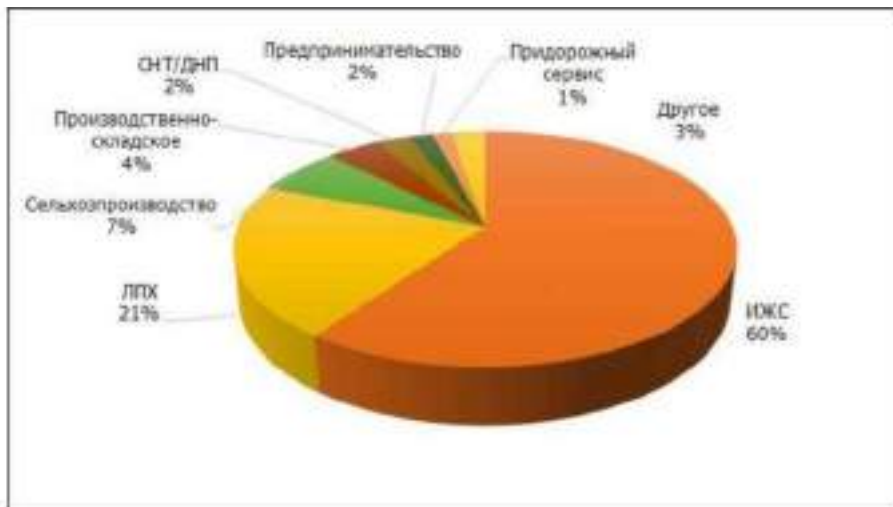


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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

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

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

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

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

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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/>

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

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

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

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

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

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

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

Выводы по разделу:

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

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

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), площадью от 471 до 2000 кв. м.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного производства

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за сотку, руб.
1	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/	916 653-48-55	Московская область, Воскресенский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/	915 027-10-55	Московская область, Воскресенский район, Никоновское с/пос, Никоновское село	48	Новорязанское	4,90	9 388
3	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Слободино	51	Новорязанское	11,31	4 000
4	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Петровское	38	Новорязанское	5,00	6 000
5	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Васильево	35	Новорязанское	19,00	6 000
6	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Давыдово	58	Новорязанское	47,31	4 000
7	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikhevo/	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	https://www.cian.ru/sale/suburban/294516957/	89057182854	Сергиево-Посадский городской округ, Былино деревня	90	Дмитровское	37	3 243
9	https://www.cian.ru/sale/suburban/279350650/	89153485359	Сергиево-Посадский городской округ, Самоовино деревня	104	Дмитровское	22,59	5 312
10	https://www.cian.ru/sale/suburban/254802702/	89660592910	Сергиево-Посадский городской округ, Шапилово деревня	57	Ярославское	25	3 880
11	https://www.cian.ru/sale/suburban/219173370/	89164857992	Сергиево-Посадский городской округ, Самоовино деревня	104	Дмитровское	48,72	1 026
12	https://www.cian.ru/sale/suburban/282493775/	89667440535	Сергиево-Посадский городской округ, Шепелево деревня	108	Ярославское	41	1707

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за сотку, руб.
13	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/237285049/	+7 904 566-94-18	Московская область, Раменский городской округ, Михеево село	53	Новорязанское	2,2	659

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг

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

Класс объектов	Акти
	Среднее
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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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.)

Матрица для оценки сроков продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итого: размеров статистич. объектов: 68 объектов (земельные участки, массивы)

№	Объекты исследования №	Минимум продаж	Время продаж	Среднее значение (в РФ)	По регионам ¹		
					4 группы	5 группы	6 группы
1	Земельные участки, федеральный бренд для размещения и строительства жилья в общественных местах, столица	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки для размещения объектов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения «Стратегия 2030, для сельхозпредприятий»	8	12	7	6	7	8
3	Земельные участки для размещения объектов для размещения объектов в сфере агро-индустрии, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов в сфере агро-индустрии и сельскохозяйственной индустрии	8	20	14	11	13	14
4	Земельные участки для размещения объектов для размещения объектов в сфере агро-индустрии, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов в сфере агро-индустрии и сельскохозяйственной индустрии	8	27	12	11	12	13

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в статусе «на продаже» при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки рассчитаны в рамках 4-х групп и 6-ти регионов (включая Москву) по данным Группы компаний «СтатРиэлт» и опубликованы в рамках системы рейтинговой СММ.
- При достижении адекватности в обосновании значимых признаков сроков сроки ликвидности могут быть сокращены по мере необходимости.
- Наименее ликвидны – объекты, расположенные на более удаленных территориях с высокой степенью транспортной доступности, объектами инженерной и дорожной инфраструктуры, развитой сетью объектов недвижимости и развитой инфраструктурой.
- Наименее ликвидны – объекты, расположенные вдали от основных центров, объектов инженерной и дорожной инфраструктуры.

По итогам анализа исследования на предмет выявления признаков, влияющих на ликвидность объектов, в том числе объектов, расположенных в границах Московской области, на 01.07.2023 г.:

- в 4-й группе – объекты, расположенные в границах Московской области, в том числе объекты, расположенные в границах Московской области, в том числе объекты, расположенные в границах Московской области;
- в 5-й группе – объекты, расположенные в границах Московской области, в том числе объекты, расположенные в границах Московской области, в том числе объекты, расположенные в границах Московской области;
- в 6-й группе – объекты, расположенные в границах Московской области, в том числе объекты, расположенные в границах Московской области, в том числе объекты, расположенные в границах Московской области.

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 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

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

Таблица 52

Расстояние до МКАД, км		зависимости от расстояния от МКАД, км							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объекты оценки	<10	1.00	2.14	3.05	3.84	4.57	5.58	7.10	7.96
	10-20	0.47	1.00	1.42	1.80	2.14	2.61	3.32	3.72
	20-30	0.33	0.70	1.00	1.26	1.50	1.83	2.33	2.61
	30-40	0.26	0.56	0.79	1.00	1.19	1.45	1.85	2.07
	40-50	0.22	0.47	0.67	0.84	1.00	1.22	1.55	1.74
	50-70	0.18	0.38	0.55	0.69	0.82	1.00	1.27	1.42
	70-100	0.14	0.30	0.43	0.54	0.64	0.79	1.00	1.12
	>100	0.13	0.27	0.38	0.48	0.58	0.70	0.89	1.00

Площадь земельного участка.

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

28 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda>

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади

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

Таблица 32

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

Транспортная доступность.

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

Валысы к участку		Асфальт, трафар	Грунтовая, - 5 % Нет валысы, - 10 %	Александр Е.Е. "Практика оценки недвижимости". Изд-во Тетракофера, М., 2011 г., раздел П.5.5.
------------------	--	-----------------	-------------------------------------	---

9.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» - 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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

оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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-Мерттона 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного 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 «АГРОПРОМИЗДАТ», 1990

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

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

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.³¹

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

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

³¹ <http://eclib.net/30/22.html>

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет³⁶:

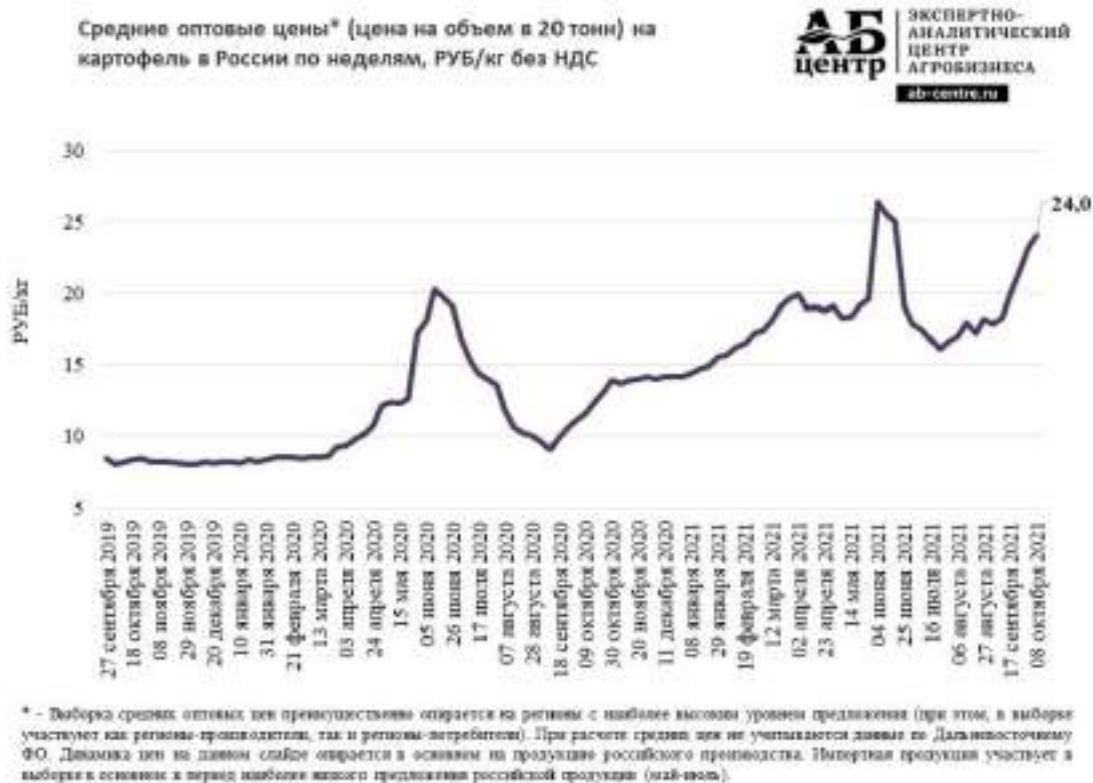
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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

Определение цены реализации товарной продукции

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

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



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

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

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

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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: Миссинг.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 3-го класса	пшеница 4-го класса	пшеница 5-го класса	роль прораб	ячмень фураж	кукуруза на зерно
ЦФО	18500-18000	18000-17500	16000-17000	13000-15700	14800-16900	15000-16600

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

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

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

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	24,00000	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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного 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 14,88% 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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

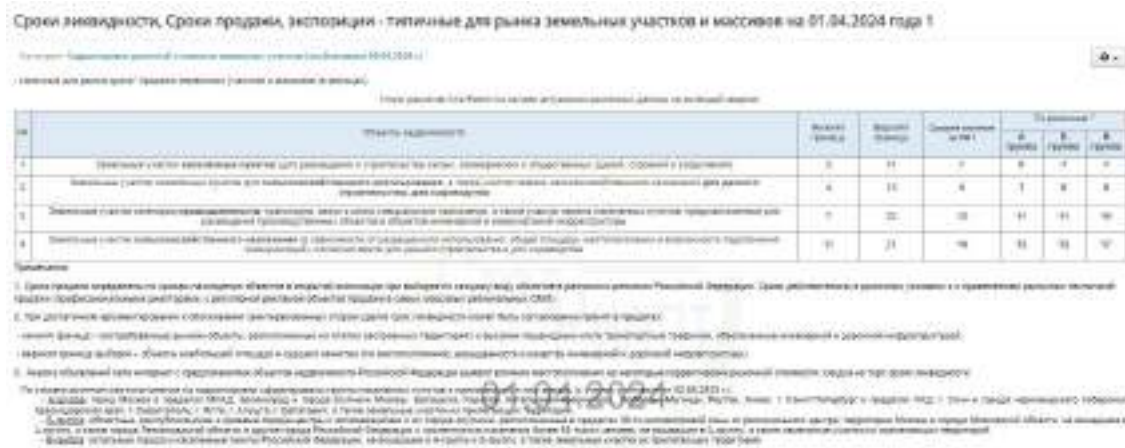
Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

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



Срок экспозиции был принят как среднее значение диапазона на май 2024 г. и составил 14 месяц.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 14,88\% * 14 / 12 = 17,36\%.$$

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 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							

39 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda>

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Уровень риска	Низкий			Средний			Высокий		
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
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	14,88%
Надбавка за низкую ликвидность	17,36%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	34,74%

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	34 440
Коэффициент капитализации	34,74%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	99 136,44
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	991,36

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.	50:05:0000000:537	22 012,13	991,36	21 821 945	21 822 000
2.	50:05:0020105:14	536,98	991,36	532 340	532 000
3.	50:05:0020110:7	27 030,05	991,36	26 796 510	26 797 000
4.	50:05:0020215:4	590,38	991,36	585 279	585 000
5.	50:05:0020216:3	5 832,29	991,36	5 781 899	5 782 000
6.	50:05:0030113:3	2 952,63	991,36	2 927 119	2 927 000
7.	50:05:0030113:4	461,16	991,36	457 176	457 000
8.	50:05:0030122:4	5 330,01	991,36	5 283 959	5 284 000
9.	50:05:0130212:4	9 940,29	991,36	9 854 406	9 854 000
10.	50:05:0130221:8	2 720,90	991,36	2 697 391	2 697 000
11.	50:29:0030401:473	3 865,24	991,36	3 831 844	3 832 000
12.	50:29:0030401:159	2 900,35	991,36	2 875 291	2 875 000
13.	50:29:0030401:121	2 688,50	991,36	2 665 271	2 665 000
14.	50:29:0030401:122	2 713,10	991,36	2 689 659	2 690 000
15.	50:29:0030401:123	3 369,58	991,36	3 340 467	3 340 000
16.	50:29:0030401:128	1 523,68	991,36	1 510 515	1 511 000
17.	50:29:0030401:130	2 854,24	991,36	2 829 579	2 830 000
18.	50:29:0030401:135	3 803,47	991,36	3 770 608	3 771 000
19.	50:29:0050209:11	13 667,43	991,36	13 549 343	13 549 000
20.	50:29:0050210:0015	2 131,81	991,36	2 113 391	2 113 000
21.	50:29:0050210:0016	3 261,21	991,36	3 233 033	3 233 000
22.	50:29:0050210:0017	2 045,42	991,36	2 027 748	2 028 000
23.	50:29:0050210:0018	1 311,58	991,36	1 300 248	1 300 000
24.	50:29:0050210:0025	2 975,11	991,36	2 949 405	2 949 000
25.	50:29:0050210:1127	5 712,09	991,36	5 662 738	5 663 000
26.	50:29:0050402:2483	66 942,89	991,36	66 364 503	66 365 000
27.	50:29:0050402:0057	3 636,10	991,36	3 604 684	3 605 000
28.	50:29:0050402:0085	6 594,09	991,36	6 537 117	6 537 000
29.	50:29:0060221:1941	7 810,20	991,36	7 742 720	7 743 000
30.	50:29:0060221:0037	2 964,14	991,36	2 938 530	2 939 000
31.	50:29:0060221:0055	944,42	991,36	936 260	936 000
32.	50:29:0060221:1942	6 659,45	991,36	6 601 912	6 602 000
33.	50:29:0030401:131	1 946,96	991,36	1 930 138	1 930 000

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
34.	50:29:0030401:136	4 900,20	991,36	4 857 862	4 858 000
35.	50:29:0030401:137	6 054,95	991,36	6 002 635	6 003 000
36.	50:24:0080212:21	3 802,45	991,36	3 769 597	3 770 000
37.	50:05:0010208:3	505,71	991,36	501 341	501 000
38.	50:05:0020510:45	7 883,66	991,36	7 815 545	7 816 000
39.	50:05:0020353:141	2 074,35	991,36	2 056 428	2 056 000
40.	50:05:0020510:48	7 502,06	991,36	7 437 242	7 437 000
41.	50:05:0090203:2	993,04	991,36	984 460	984 000
42.	50:05:0090223:6	1 109,22	991,36	1 099 636	1 100 000
43.	50:05:0010317:10	7 040,75	991,36	6 979 918	6 980 000
44.	50:05:0010317:11	389,93	991,36	386 561	387 000
45.	50:05:0010317:12	177,59	991,36	176 056	176 000
46.	50:05:0010317:14	251,67	991,36	249 496	249 000
47.	50:05:0010317:15	58,08	991,36	57 578	58 000
48.	50:05:0010317:17	14 644,99	991,36	14 518 457	14 518 000
49.	50:05:0010526:153	8 113,91	991,36	8 043 806	8 044 000
50.	50:05:0090223:4	3 073,26	991,36	3 046 707	3 047 000
51.	50:05:0100140:4	865,48	991,36	858 002	858 000
52.	50:29:0000000:50582	6 198,70	991,36	6 145 143	6 145 000
53.	50:24:0080212:14	2 000,06	991,36	1 982 779	1 983 000
54.	50:24:0080212:17	2 081,88	991,36	2 063 893	2 064 000
55.	50:24:0080212:20	3 708,49	991,36	3 676 449	3 676 000
56.	50:24:0080105:9	2 684,26	991,36	2 661 068	2 661 000
57.	50:24:0080213:24	1 478,86	991,36	1 466 083	1 466 000
58.	50:24:0080212:200	5 488,20	991,36	5 440 782	5 441 000
59.	50:24:0080128:23	6 402,90	991,36	6 347 579	6 348 000
60.	50:29:0050210:26	2 502,61	991,36	2 480 987	2 481 000
61.	50:29:0050402:88	2 479,73	991,36	2 458 305	2 458 000
62.	50:29:0060221:51	1 923,90	991,36	1 907 278	1 907 000
63.	50:29:0060221:52	2 002,32	991,36	1 985 020	1 985 000
64.	50:29:0060221:53	1 921,65	991,36	1 905 047	1 905 000
65.	50:29:0060221:54	1 732,41	991,36	1 717 442	1 717 000
66.	50:05:0000000:536	16 520,69	991,36	16 377 951	16 378 000
67.	50:05:0000000:535	16 428,32	991,36	16 286 379	16 286 000
68.	50:29:0050402:86	8 332,57	991,36	8 260 577	8 261 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

379 747 000 (Триста семьдесят девять миллионов семьсот сорок семь тысяч) рублей, не облагается НДС⁴⁰.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:05:0000000:537	2 201 213	21 822 000
2	50:05:0020105:14	53 698	532 000
3	50:05:0020110:7	2 703 005	26 797 000
4	50:05:0020215:4	59 038	585 000
5	50:05:0020216:3	583 229	5 782 000
6	50:05:0030113:3	295 263	2 927 000
7	50:05:0030113:4	46 116	457 000
8	50:05:0030122:4	533 001	5 284 000
9	50:05:0130212:4	994 029	9 854 000
10	50:05:0130221:8	272 090	2 697 000
11	50:29:0030401:473	386 524	3 832 000
12	50:29:0030401:159	290 035	2 875 000
13	50:29:0030401:121	268 850	2 665 000
14	50:29:0030401:122	271 310	2 690 000
15	50:29:0030401:123	336 958	3 340 000
16	50:29:0030401:128	152 368	1 511 000
17	50:29:0030401:130	285 424	2 830 000
18	50:29:0030401:135	380 347	3 771 000
19	50:29:0050209:11	1 366 743	13 549 000
20	50:29:0050210:0015	213 181	2 113 000
21	50:29:0050210:0016	326 121	3 233 000
22	50:29:0050210:0017	204 542	2 028 000
23	50:29:0050210:0018	131 158	1 300 000
24	50:29:0050210:0025	297 511	2 949 000
25	50:29:0050210:1127	571 209	5 663 000
26	50:29:0050402:2483	6 694 289	66 365 000
27	50:29:0050402:0057	363 610	3 605 000
28	50:29:0050402:0085	659 409	6 537 000
29	50:29:0060221:1941	781 020	7 743 000
30	50:29:0060221:0037	296 414	2 939 000
31	50:29:0060221:0055	94 442	936 000
32	50:29:0060221:1942	665 945	6 602 000
33	50:29:0030401:131	194 696	1 930 000
34	50:29:0030401:136	490 020	4 858 000
35	50:29:0030401:137	605 495	6 003 000
36	50:24:0080212:21	380 245	3 770 000
37	50:05:0010208:3	50 571	501 000
38	50:05:0020510:45	788 366	7 816 000
39	50:05:0020353:141	207 435	2 056 000
40	50:05:0020510:48	750 206	7 437 000
41	50:05:0090203:2	99 304	984 000
42	50:05:0090223:6	110 922	1 100 000
43	50:05:0010317:10	704 075	6 980 000
44	50:05:0010317:11	38 993	387 000
45	50:05:0010317:12	17 759	176 000
46	50:05:0010317:14	25 167	249 000
47	50:05:0010317:15	5 808	58 000
48	50:05:0010317:17	1 464 499	14 518 000
49	50:05:0010526:153	811 391	8 044 000
50	50:05:0090223:4	307 326	3 047 000
51	50:05:0100140:4	86 548	858 000
52	50:29:0000000:50582	619 870	6 145 000
53	50:24:0080212:14	200 006	1 983 000

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

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
54	50:24:0080212:17	208 188	2 064 000
55	50:24:0080212:20	370 849	3 676 000
56	50:24:0080105:9	268 426	2 661 000
57	50:24:0080213:24	147 886	1 466 000
58	50:24:0080212:200	548 820	5 441 000
59	50:24:0080128:23	640 290	6 348 000
60	50:29:0050210:26	250 261	2 481 000
61	50:29:0050402:88	247 973	2 458 000
62	50:29:0060221:51	192 390	1 907 000
63	50:29:0060221:52	200 232	1 985 000
64	50:29:0060221:53	192 165	1 905 000
65	50:29:0060221:54	173 241	1 717 000
66	50:05:0000000:536	1 652 069	16 378 000
67	50:05:0000000:535	1 642 832	16 286 000
68	50:29:0050402:86	833 257	8 261 000

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

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

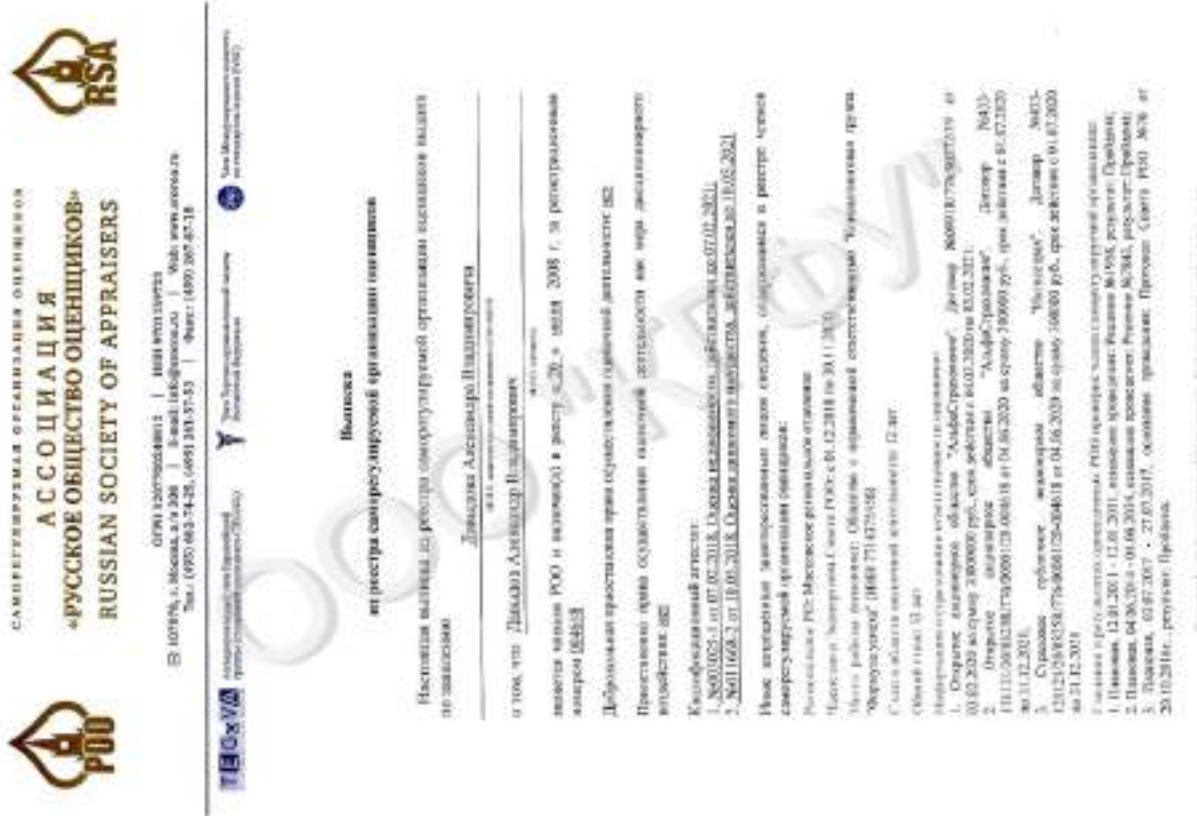
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

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 № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АТ	КК	Гумус, % из 1 т почвы	Минерализация гумуса в год, ц/га	Ставка, млрд. руб./%	БК
1	1	602,0	1666-1676	1,1	7,0	190	0,90	-	235	98
2	1,2	266,2	2000-2100	1,1	7,2	195	0,90	-	235	93
3	2,3	123,0	2125-2175	1,06-1,38	7,3	198	0,90	-	235	96

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

Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты по урожаю							
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Клубняк на зерно	Пш.-докум.ц.	Сидерат. с/б/с/с/с	Подсолнечник	Соя
1	1	1,21	1,06	1,69	-	1,03	-	-	-
2	1,2	1,16	1,34	1,66	-	-	-	-	-
3	2,3	1,54	1,36	1,62	-	-	0,97	-	-

Аграрный подзона	Зем.-оцен. район	Структура зерновых, %				
		Однов. посевы	Ротация	Ротация/посевы	Роль	Клубняк на зерно
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕКСТРА БРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата: 24.11.2016 № 50/005/001/2016-2826
На основании запроса от 22.11.2016 г., формулировка на рассмотрение 27.11.2016 г. (добавить, что
в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним
зарегистрирован).

Характеристики объекта недвижимости	
Кадастровый (инвентарный) номер объекта	50/05/003/01/4
Адрес (местонахождение) объекта:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства
площадь, обратная, площадь, обратная, обратная	36 116 кв. м
площадь (этаж)	
наименование объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосенки, южная часть кадастрового квартала 50/05/003/01/3
дата и место государственной регистрации права:	11.12.08.2009 Общая площадь собственности, № 50/05/003/01/000-218 от 11.12.08.2009
Ограничения (обременения) права:	Имущественный налоговый вычет - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" и иные сделки, установленные на основании данных сведений сведений кадастрового учета, в том числе в реестре недвижимости муниципального района и области (для кадастрового учета)
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1
Ограничения (обременения) права:	Земельное удержание, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосенки, южная часть кадастрового квартала 50/05/003/01/3, кв. № 50/05/003/01/3.4, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешено использование для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 46 116 кв. м
4.1.1.	дата государственной регистрации: 12.08.2009 номер государственной регистрации: 50/05/05/056/2009-338
	в 26.09.2009 от 31.01.2024

установлено ограничение (обременение) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", расположенный в Л.У. Обществу с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 795587538
основание государственной регистрации:	Принято добровольного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Товарищество Доверительного Управления" от 20.03.2009 №41438-04116151
Действуют ли ограничения (обременения) права:	не зарегистрировано
Примечания:	отсутствуют
Заявлено ли в судебном порядке право требования (ответа о возмещении в отношении)	заявлено отсутствует
Заявлено ли в судебном порядке право требования (ответа о возмещении в отношении)	заявлено отсутствует
Отсутствует ли информация о наличии признаков оспаривания объекта недвижимости для государственного кадастрового учета:	заявлено отсутствует

Выписка выдана Министерством Здравоохранения
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату запроса, сформированного государственными органами регистрации права. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним" исключение сведений, содержащихся в настоящей выписке, возможны в том числе в случае выявления и наличия интереса третьих лиц, заинтересованных в установлении права собственности, правопреемстве, правопреемстве, правопреемстве Российской Федерации.
Служба государственной регистрации права
Формула И.С.
Иванова



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 24.11.2016 № 86549/05/001/2016-2/006
 На основании запроса от 22.11.2016 г., составленного на рассмотрение 22.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

наименование (обременение) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" создается в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ "ЮНАРИШЕСТВО" ДЕЛОВОГО БЮРО УПРАВЛЕНИЯ" ИНН: 7004073330
основание возникновения права:	Правила формирования имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" по адресу: Московская область с ограниченной ответственностью "Юнаришество Эксперт Менеджмент" от 26.05.2009 №1/036 от 15/13/11
1. Категория земель в Едином государственном реестре недвижимости:	земли населенных пунктов
2. Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
3. Вид разрешенного использования:	земель общего назначения
4. Категория земель в Едином государственном реестре недвижимости:	земель населенных пунктов
5. Вид разрешенного использования:	земель для размещения объектов складского назначения
6. Вид разрешенного использования:	земель общего назначения

Выписка выдана: Мещеряков Андреем Ивановичем

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действующими) на дату получения запроса органами государственного кадастрового реестра недвижимости. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" права на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости регистрируются в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются в Едином государственном реестре недвижимости, а также в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются в Едином государственном реестре недвижимости.



СЕРГЕЙ ПЕТРОВИЧ РАВЯЦКИЙ
 Начальник управления по регистрации

Категория земель в Едином государственном реестре недвижимости:	земли населенных пунктов
Код категории земель в Едином государственном реестре недвижимости:	09-05-0030122-4
Вид разрешенного использования:	земель населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	земель для размещения объектов складского назначения
Вид разрешенного использования:	земель общего назначения
1. Категория земель в Едином государственном реестре недвижимости:	земли населенных пунктов
2. Вид разрешенного использования:	земель для размещения объектов складского назначения
3. Вид разрешенного использования:	земель общего назначения
4. Категория земель в Едином государственном реестре недвижимости:	земли населенных пунктов
5. Вид разрешенного использования:	земель для размещения объектов складского назначения
6. Вид разрешенного использования:	земель общего назначения

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

ВЫПИСКА ИЗ КНИЖКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НЕМ

Дата: 29.11.2016 №: 50:05/001/2016-2978

На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2016 г. сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объектов недвижимости:	объекты недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:05/01/001/40.4
Кадастровый номер земельного участка:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственных производств
площадь участка:	86,348 кв. м
инвентарный номер, номер участка (заземления):	
номер и наименование участка (включая кадастровый номер):	Рублевская Федерация, Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, сельское поселение Шелеховское, Р/п № 5.С/сельхоз, центральная часть участка 50:05/01/001/40
основание:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Имя(наименование) инвестированного паевого инвестиционного фонда - закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" долевая и иная информация об участниках (владельцах долей) и акционерах (акционерах) акционерного общества в составе акционерного общества "Своя земля - рентный" в соответствии с уставом общества
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Объект долевого собственности, № 50-50/001/2011-080 от 15.09.2011
4. Страницы (страницы) документа:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.09.2011
номер государственной регистрации:	50-50-09/085/2011-080
дата, на которой (срок) вступило в силу (срок действия) документа:	с 15.09.2011 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого заключено соглашение (соглашения) (обременение) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" поочередно в Тульской области КОМПАНИИ - ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ - ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО
основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления от 26.08.2009 №14318-04156151
доля(доли) участия и доля(доли) в доходе (доходы):	100%
наименование:	100%
доля(доли) участия в общей стоимости имущества:	100%

В отношении объектов недвижимости отсутствуют ограничения залога, ипотеки, ареста, обременения, в том числе в пользу третьих лиц.

Выписка выдана: Мисюриной Эльфой Ивановичей
 Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются истинными (добросовестными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственное регистрацию прав. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" никакие иные сведения, содержащиеся в настоящей выписке, способные как в форме, так и в виде копий повлиять на достоверность и истинность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, не подлежат представлению.

Выдана: Мисюриной Эльфой Ивановичей
 Подпись: М.С. Мисюриной
 Должность: Специалист по регистрации



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И С/ОБЪЕКТ С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрирован:

1. Категория земель (код классификации): 05-05-009/2016-2 Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: 0505-009/2016-2, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2, Московская область (составляющая субъекта Российской Федерации), Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Павлово, центральная часть кадастрового квартала 50-05-009/2016-2
2. Состав объектов недвижимости:	2.1. Индивидуальный инвестиционный паев «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный"» в котором участником является по состоянию на дату подачи заявления кадастровый инвестиционный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровый номер в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
4. Документ-основание:	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.06.2016 №СЗ-СР/2016
5. Адресное обозначение (обременение) права:	5.1.1. Вид: Договор купли-продажи земельных участков, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Павлово, кадастровый номер земельного участка: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016, кадастровый номер земельного участка: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016, кадастровый номер земельного участка: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016, кадастровый номер земельного участка: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
6. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	6.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
7. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	7.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
8. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	8.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
9. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	9.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
10. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	10.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016

Выдана выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведение государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Генеральный директор: [Подпись]

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И С/ОБЪЕКТ С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата: 30.11.2016 №50/05/001/2016-2/66-2565

На основании запроса от 25.11.2016 г., актуальности на рассмотрение 25.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Категория земель (код классификации): 05-05-009/2016-2 Объект недвижимости:	Земельный участок, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2, Московская область (составляющая субъекта Российской Федерации), Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Павлово, центральная часть кадастрового квартала 50-05-009/2016-2
2. Состав объектов недвижимости:	2.1. Индивидуальный инвестиционный паев «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный"» в котором участником является по состоянию на дату подачи заявления кадастровый инвестиционный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровый номер в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
4. Документ-основание (обременение) права:	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.06.2016 №СЗ-СР/2016
5. Адресное обозначение (обременение) права:	5.1.1. Вид: Договор купли-продажи земельных участков, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Павлово, кадастровый номер земельного участка: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
6. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	6.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
7. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	7.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
8. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	8.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
9. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	9.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016
10. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	10.1. Вид: земельный участок, кадастровый номер: 50-05-009/2016-2/016-77662 от 02.11.2016

Выдана выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведение государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Генеральный директор: [Подпись]



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ИМОВ ИЛИ
ИЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата: 24.11.2018 №ИИ/05/001/2018/2872

На основании запроса от 22.11.2018г. - выдана информация на распоряжение 22.11.2016 г. сообщая, что в Едином государственном реестре имущественных объектов недвижимости и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости: Базисный (объектовый) номер объекта:	58-05-001/2014
Муниципальный район:	Земельный участок
Муниципальное образование:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства
Категория земель:	117 В) лх и
Идентификационный номер, номер (паспорт серии):	
Номер на кадастровом плане:	
Округ (муниципальное образование):	Московская область, Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в г.ч. д. Колхозик.
Область:	Кадастровый номер: 50-05-001/2014
Система:	Полностью неопределённый или "Закрытый охват инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" и иные охваты, установленные на основании данных земельных счетов и/или кадастровых номеров в реестре единых сведений об инвестиционных паках и счетов паков владельцев инвестиционных паков.
Инд. номер и дата государственной регистрации:	01.1, 12.08.2009
Образование (обременения):	Общая долевая собственность, № 50-05-014/2009-326 от 12.08.2009
И.И.:	Девятисильев Александр, Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в г.ч. д. Колхозик.
Идентификационный номер государственной регистрации:	50-05-001/2014, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в составе
Идентификационный номер, на который:	договора № 117857 от 9
Дата государственной регистрации:	12.08.2009
Идентификационный номер государственной регистрации:	50-05-015/05/2009-326
Идентификационный номер, на который:	№ 50-05-006 от 31.01.2024

Информационные сведения о субъекте права	Сведения об организации (организации): "Рентный фонд Земля - Рентный", ИНН: 7705704926. Земельный участок в собственности рентного фонда "Своя земля - Рентный" располагается в Д.У. "Область с ограниченной ответственностью "ПРАВОВОЩИКА КОМПАНИИ "ТОВАРИЩЕСТВО ДЕЙТЕЛЬНОГО УЧАСТНИКОВ", ИНН: 7705873220.
Сведения о государственной регистрации:	Данные для государственной регистрации: Земельный участок в собственности рентного фонда "Своя земля - Рентный" под государственной регистрацией с ограниченной ответственностью "Правовощика Компани" от 26.05.2009 №1428-01/2011
Сведения о документах (сводном документе):	№ документа (регистрация):
Сведения о документе (сводном документе):	ИНВЕСТИЦИОН
Сведения о документах (сводном документе):	Сведения о документах (сводном документе):
Сведения о документах (сводном документе):	Сведения о документах (сводном документе):
Сведения о документах (сводном документе):	Сведения о документах (сводном документе):
Сведения о документах (сводном документе):	Сведения о документах (сводном документе):
Сведения о документах (сводном документе):	Сведения о документах (сводном документе):
Сведения о документах (сводном документе):	Сведения о документах (сводном документе):

Выписка выдана: Маслова Людмила Викторовна

Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются достоверными и действительными на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" несостоятельность наследника в наследственной массе, отягощенной иными правами, которые являются предметом и объектом интересов правообладателя, не имеет значения для признания преимущественного права требования Российской Федерации.

СЕРГИЕВ ПОДЪЛЬСКИЙ РАЙОН



С.А. Маслова
Должность: начальник отдела регистрации прав
С/С. Маслова И.С.

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

условиям государственной регистрации права;	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» находится в ЛУ. Область с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН 795877530
основание государственной регистрации;	Принято дирекционным управлением Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Товарищество Доверительного Управления» от 26.05.2019 №1438-04156151
Договоры участия в долевой собственности;	не зарегистрированы
Присвоение адреса;	адрес отсутствует
Выявлены ли в судебном порядке права третьих лиц;	данные отсутствуют
Участки в корпоративном управлении;	данные отсутствуют
Участки в долевой собственности;	данные отсутствуют
Объекты в составе земель населенных пунктов;	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящем выписке, способом для в форм, которые наводят на заблуждение и являются интересом правообладателя, является нарушением, предусмотренного законодательством Российской Федерации.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СТОЙКОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

Дата: 20.11.2016. №: 50/05/001/2016-2946.
На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г. сведения, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристики земельного участка (или условный номер участка):	50/05/001/0208/3
наименование участка:	Земельный участок
категория участка:	земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства
площадь участка:	50 571 кв. м
площадь в долях:	
адрес (исключительно) участка:	Московская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50/05/001/0208
состав:	
1.1. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» является участником земельного участка на основании данных из Единого государственного реестра недвижимости, намерен приобрести земельный участок в долевой собственности на основании данных Единого государственного реестра недвижимости.
3. Вид государственной регистрации права:	3.1. Юридическое обременение, № 50/05/001/0208/011/079 от 03.06.2011
4. Структура обременения:	
4.1. Вид:	Договорное обременение, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50/05/001/0208/3, земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, с/угодья в/угодья 50/51 кв. м
номер государственной регистрации:	50/05/001/0208/011/079
срок, на который обременение зарегистрировано:	03.06.2011 по 31.03.2024
основание государственной регистрации:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» находится в ЛУ. Область с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН 795877530
основание государственной регистрации:	Принято дирекционным управлением Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», адрес: ориентировочно: федеральный стандарт

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ОБЛАСТЬ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НЕЙ

Дата: 24.11.2016
 №: 50/079/001/2016/940
 На основании запроса от 22.11.2016 г., полученного на рассмотрение 22.11.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Категория земель (вид назначения)	земельный участок
Кадстровый номер участка	50/079/001/2016/940
наименование объекта недвижимости	Земельный участок
площадь участка	земельный участок площадью 1366,743 кв. м
адрес (местонахождение) объекта недвижимости	Ростовская область, Ростовский район, Мещовская сельская администрация, Мещовское сельское поселение, д.111, площадью 1366,743 кв. м, кадастровый номер 50/079/001/2016/940
содержит	
2. Правообладатель (правообладатели)	2.1 Земельный участок является частью земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «ИП «Своя земля - рентный»», зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости Московской области, выданный адрес: Московская область, Вологодский район, с/пос. Мещовское, д.111, площадью 1366,743 кв. м, кадастровый номер 50/079/001/2016/940
3. Вид государственной регистрации права	3.1 Единый государственный реестр недвижимости, № 50/079/001/2016/940
4. Организация (образователь)	4.1 ООО «ИП «Своя земля - рентный»», Московская область, Ростовский район, Мещовская сельская администрация, Мещовское сельское поселение, д.111, площадью 1366,743 кв. м, кадастровый номер 50/079/001/2016/940
4.1.1 ФИО	4.1.1 ИП «Своя земля - рентный», Московская область, Ростовский район, Мещовская сельская администрация, Мещовское сельское поселение, д.111, площадью 1366,743 кв. м, кадастровый номер 50/079/001/2016/940
данные государственной регистрации	данные государственной регистрации
номер государственной регистрации	50/079/001/2016/940
дата государственной регистрации	22.04.2009
срок, на который зарегистрировано право	срок бессрочен
сведения об ограничении (обременении) права	Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «ИП «Своя земля - рентный»», зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости Московской области, выданный адрес: Московская область, Вологодский район, с/пос. Мещовское, д.111, площадью 1366,743 кв. м, кадастровый номер 50/079/001/2016/940

5. Договоры участия в долевом строительстве (сведений об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости)	отсутствуют
6. Препятствия к совершению сделок с участком	отсутствуют
7. Наличие в судебном порядке принятых решений о признании сделок недействительными	отсутствуют
8. Отсутствует ли арест или иные ограничения распоряжения участком	отсутствуют
9. Отсутствует ли наличие решения об изъятии участка для государственных или муниципальных нужд	отсутствуют

Выписка выдана: Магарица Эдуард Иванович
 Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются актуальными (соответствующими) на дату получения запроса органом государственного кадастрового учета (регистрации) в отношении со стороны Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии, содержащихся в настоящей выписке, сведений о состоянии объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости Московской области, выданный адрес: Московская область, Вологодский район, с/пос. Мещовское, д.111, площадью 1366,743 кв. м, кадастровый номер 50/079/001/2016/940

И.Д. МАГАРИЦА ЭДУАРД ИВАНОВИЧ
 Подпись: Магарица Эдуард Иванович
 Магарица Эдуард Иванович
 Подпись: Магарица Эдуард Иванович
 Место: Московская область, Вологодский район, с/пос. Мещовское, д.111, площадью 1366,743 кв. м, кадастровый номер 50/079/001/2016/940



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОГО ЦЕЛЕВОГО УПРАВЛЕНИЯ
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 30.11.2016.

№: 50/008/2016-004/01/16-056

На основании запроса от 22.11.2016 г., поданного на рассмотрение 22.11.2016 г. osoblensk, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристика недвижимого имущества (или условный номер объекта): Кадастровый номер условный (или условный): 50:08/0050210/16 наименование объекта: Земельный участок сельскохозяйственного назначения, 429 кв. м полное наименование объекта: 131153 кв. м название области: Московская область наименование административной территории (район, городской округ): Люберецкий район	2.1. Валовый инвестиционный курс (валовой инвестиционный курс) инвестора (или инвесторов) земельного участка, который является объектом государственного реестра инвестиционных курсов в отношении объектов недвижимости, находящийся на территории инвестиционного парка и состоит из нескольких инвестиционных ед. 50/008/2016-004/01/16-056	2.1. Валовый инвестиционный курс (валовой инвестиционный курс) инвестора (или инвесторов) земельного участка, который является объектом государственного реестра инвестиционных курсов в отношении объектов недвижимости, находящийся на территории инвестиционного парка и состоит из нескольких инвестиционных ед. 50/008/2016-004/01/16-056
2. Правовой статус (правовое состояние):		
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Вид государственной регистрации права: 3.1.1 Вид: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	3.1. Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056
4. Организация (обременение):	4.1.1 Вид: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	4.1.1 Вид: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056

1. Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	1.1 Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	1.2 Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056
2. Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	2.1 Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	2.2 Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056
3. Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	3.1 Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	3.2 Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056
4. Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	4.1 Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056	4.2 Вид государственной регистрации права: аренда государственной регистрации права: 50/008/2016-004/01/16-056

Выписка выдана: Министерств Экономического Развития Московской области, Московской области (административный округ) Люберецкий район, административный округ Люберецкий район, административный округ Люберецкий район. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №155-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" актуальность сведений, содержащихся в настоящей выписке, обеспечивается при вводе в Единый государственный реестр недвижимости информации, полученной от физических лиц, имеющих ответственность за достоверность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

Министерств Экономического Развития Московской области
Юридический адрес: 125101, г. Москва, ул. Каширская, д. 100

М.П. Министр Экономического Развития Московской области
С.А. Макашова



Этот документ является документом государственного реестра недвижимости. Любое изменение сведений, содержащихся в нем, влечет ответственность за достоверность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

Информация о документах, подтверждающих регистрацию прав, может быть получена в Едином государственном реестре недвижимости.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФОНД ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСТОВСКОЙ И МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТЕЙ
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
ИМУЩЕСТВО НЕДВИЖИМОСТИ В СДВ-ЛОЖ С ИМ**

Дата: 24.11.2016... №: 50/029/001/2016/044
На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2016 г.
с сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним зарегистрировано:

1. Описание земельного участка назначение:	Права собственности на земельный участок (земельный участок) в собственности физического лица, принадлежащий к категории «земельный участок для размещения объектов складского назначения», площадью 0,40 кв. м, кадастровый номер 50/029/001/2016/044.
2. Данные об участниках:	Лица, имеющие право собственности на земельный участок:
3. Информация о наличии обременений (ипотека, залог, аренда):	Обременений нет.
4. Информация о наличии ограничений в распоряжении (аренда, ипотека):	Ограничений нет.
5. Дата публикации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:	24.11.2016.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами государственной регистрации недвижимости в соответствии со статьями 119 и 120 Федерального закона от 21.06.2015 г. № 152-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Сведения о наличии ограничений в распоряжении, содержащихся в настоящем документе, относятся к состоянию на дату выдачи документа. Информация о наличии обременений, содержащихся в настоящем документе, является актуальной на дату получения документа.

Служба государственной регистрации недвижимости
Служба государственной регистрации недвижимости Московской области
И.И. Кармачевский

1. Характеристики земельного участка:	Категория земель (или иной вид земель): 50-29/0040101-25 Назначение участка: Земельный участок Коды объектов недвижимости: 50/029/001/2016/044 Площадь участка (кв. м): 0,40 Высота объектов недвижимости (м): 2,00
2. Информация об объекте недвижимости:	2.1. Назначение недвижимого имущества: Земельный участок государственной регистрации недвижимости, категория земель «земельный участок для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения».
3. Вид, номер государственного кадастрового листа:	3.1. Вид: 50-29/0040101-25 3.2. Номер кадастрового листа: 50/029/0040101/001/001/25
4. Информация об объекте недвижимости:	4.1. Вид: Земельный участок 4.2. Дата государственной регистрации: 24.11.2016 4.3. Номер государственного кадастрового листа: 50/029/0040101/001/001/25 4.4. Вид кадастрового объекта недвижимости: Земельный участок 4.5. Вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения».

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ВЫДІС КА ИЗ ЄДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРОВОДИМУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 28.10.2016.
 В Едином государственном реестре прав за жилищное хозяйство и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	50:25:005010-26
2. Адрес владения:	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для сельскохозяйственного назначения» (для участка, площадь земель 202,261 кв. м, адрес (метрокоординаты): область Московская, федеральный округ Центральный, муниципальный район Истринский, участок находится в границах в 0,45 м от территории, на которой зарегистрирован земельный участок, кадастровый номер которого 50:25:005010-26, расположенный в пределах участка, кадастровый номер которого 50:25:005010-26, расположенного в пределах территории, определенной для создания государственного кадастра недвижимости, № 50:25:005010-26 от 28.10.2016
3. Вид, номер государственной регистрации права:	1. 15/04/2016/006/2016-0955/01 от 28.10.2016 Договор купли-продажи, приобретенный участком от Дрозов Юрий Александрович
4. Документ(ы) основания:	1. Договор купли-продажи, приобретенный участком от Дрозов Юрий Александрович № 50:25:005010-26 от 28.10.2016
5. Описание (обременение):	Доверительное управление, участок находится в аренде в 945 м от территории на кв от территории Дрозов Юрий Александрович в пределах участка, кадастровый номер которого 50:25:005010-26, расположенного в пределах территории, определенной для создания государственного кадастра недвижимости, № 50:25:005010-26 от 28.10.2016
Дата государственной регистрации:	28.10.2016
№ документа государственной регистрации:	10-10/001-2016/006/2014-0955/01
Срок, на который зарегистрировано обременение (аренда):	с 28.05.2009 по 31.03.2024
Имя, в пользу которого установлен договор аренды (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» ОГНИИ-770877530
Сведения государственной регистрации:	Закрытый паевой инвестиционный фонд «Управляющая компания Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» от 28.05.2009 №1438-94130131

Источники данных: материалы государственной регистрации права, Московская область, Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»
 Государственный реестр
 Руководитель А.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИДЕЛІАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СЛЕДОК С НИМ»

ВЫДІС КА ИЗ ЄДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ
 № 50:25:0012016-1089
 Дата: 29.11.2016.
 На основании запроса от 23.11.2016 г., поступающего на рассмотрение 23.11.2016 г. сообщается, что в Едином государственном реестре прав за жилищное хозяйство и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	50:25:005010-1127
2. Адрес владения:	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения» (для участка, площадь земель 571,208 кв. м, адрес (метрокоординаты): область Московская, федеральный округ Центральный, муниципальный район Истринский, участок находится в границах в 0,45 м от территории, на которой зарегистрирован земельный участок, кадастровый номер которого 50:25:005010-26, расположенного в пределах территории, определенной для создания государственного кадастра недвижимости, № 50:25:005010-26 от 28.10.2016
3. Вид, номер государственной регистрации права:	1. 15/04/2016/006/2016-0955/01 от 28.10.2016 Договор купли-продажи, приобретенный участком от Дрозов Юрий Александрович
4. Документ(ы) основания:	1. Договор купли-продажи, приобретенный участком от Дрозов Юрий Александрович № 50:25:005010-26 от 28.10.2016
5. Описание (обременение):	Доверительное управление, Московская область, Закрытый паевой инвестиционный фонд «Управляющая компания Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» ОГНИИ-770877530, расположенный в пределах территории, определенной для создания государственного кадастра недвижимости, № 50:25:005010-26 от 28.10.2016
Дата государственной регистрации:	31.12.2014
№ документа государственной регистрации:	50-50/001/2014-447
Срок, на который зарегистрировано обременение (аренда):	с 21.07.2009 по 31.03.2024
Имя, в пользу которого установлен договор аренды (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» ОГНИИ-770877530
Сведения государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Управляющая компания Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» ОГНИИ-770877530

Источники данных: материалы государственной регистрации права, Московская область, Закрытый паевой инвестиционный фонд «Управляющая компания Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» ОГНИИ-770877530

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

4.1.2	ИНЖ	Доверительное управление, Московская область, Истринский район, село Большое, кадастровый номер 50:28:0050102:0127, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения объектов капитального строительства производственного назначения, область планировки: 071/209 кв. III	31.12.2014
	дата государственной регистрации	50:50:09/001/2009-4/0	
	номер государственной регистрации	с 22.07.2009 по 31.03.2024	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права	Управление с ограниченной ответственностью "Торгово-промышленная компания "Торговельное предприятие "ТрансЮнион Эстейт Менеджмент" с ограниченной ответственностью "ТрансЮнион Эстейт Менеджмент" с кадастровым номером 50:09/001/2009-4/0	
	основание государственной регистрации	Правка доверительного управления Земельным участком, кадастровый номер 50:28:0050102:0127, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения объектов капитального строительства производственного назначения, область планировки: 071/209 кв. III	
4.1.3	ИНЖ	Доверительное управление, Московская область, Истринский район, село Большое, кадастровый номер 50:28:0050102:0127, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения объектов капитального строительства производственного назначения, область планировки: 071/209 кв. III	31.12.2014
	дата государственной регистрации	50:50:09/001/2009-076	
	номер государственной регистрации	с 21.07.2009 по 31.03.2024	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Торгово-промышленная компания "ТрансЮнион Эстейт Менеджмент" с кадастровым номером 50:09/001/2009-4/0	
	основание государственной регистрации	Правка доверительного управления Земельным участком, кадастровый номер 50:28:0050102:0127, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения объектов капитального строительства производственного назначения, область планировки: 071/209 кв. III	

4. Затворы участка в документах зарегистрированы
 5. Земельный участок
 6. Земельный участок
 7. Земельный и субземеельный участки отсутствуют
 8. Оценка и оценка в документах зарегистрированы
 9. Оценка в шпигель решении об оценке отсутствует
 10. Оценка в шпигель решении об оценке отсутствует
 11. Оценка в шпигель решении об оценке отсутствует
 12. Оценка в шпигель решении об оценке отсутствует

Выявлено нарушений: Нарушения Электронный документооборот
 Сведения, содержащиеся в актах оценки, являются достоверными (действительными)
 на дату получения заказа органами, осуществляющим государственную регистрацию прав
 В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и статьей 11 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

сведения, содержащиеся в актах оценки, являются достоверными (действительными)
 на дату получения заказа органами, осуществляющим государственную регистрацию прав
 В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и статьей 11 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

№ 59/017/005/2016-198

Дата 16.05.2016.

На основании запроса от 11.05.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Основание возникновения права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" создается в Д.У. Обществе с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИШЕСТВО ДИВЕРСИФИЦИРОВАННОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 790507530
2. Основание прекращения права:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Товарищество Доверительного Управления" от 26.05.2009 №5 438-94156153
3. Договор участия в доверительном управлении:	Договор зарегистрирован
4. Претензии:	отсутствуют
5. Заявленные в суде и в арбитражном суде искомые требования:	данные отсутствуют
6. Требования к исполнению обязательств:	данные отсутствуют
7. Решения об ипотеке:	данные отсутствуют
8. Решения об ипотеке для доверительных и участившихся в доверительном управлении:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Максимом Эдуард Николаевич

Сведения, содержащиеся в выписке достоверны, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса сведения, сформированы государственными органами регистрации прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исключаются сведения, содержащиеся в выписке, сведения о факте фонда, которые имеют разрыв права и являются интересами правообладателей - собственников, арендаторов, доверительного управления Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ИТУ РАМКА



Код территории области (подрайон):	
Кадастровый (осуществляемый) номер участка:	50-24/008/12/14
Административная область:	Земельный участок
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
Код кадастрового объекта:	001/006 кв. м
Идентификационный номер, литер, литера (литеры):	
Идентификационный номер на территории:	
Идентификационный номер (местонахождение) участка:	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселок Э. Архиповский
Ростов:	
Приведенная информация (приведенная информация):	2.1 Изданы инвестиционные планы - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о которых содержатся на основании данных архивных отчетов кадастровых инвестиционных планов в реестре кадастров инвестиционных планов и счетов или кадастров инвестиционных планов.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Книга единый государственности, № 50-50-99/065/2012-426 от 24.08.2012
Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление; Доверительное управление
Дата государственной регистрации:	24.08.2012
Идентификационный номер государственной регистрации:	50-50-99/065/2012-426
Срок, на который:	с 08.06.2009 по 31.03.2024

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ГОСРЕЕСТРА» ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
 № 50/04/005/2016-009
 Извлечения из Единого государственного реестра недвижимости на дату 29.11.2016 г., поступивших на регистрацию 29.11.2016 г. с сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделках с ним зарегистрированы:

1. Категория земель, вид разрешенного использования	земельный участок
2. Категория земель, вид разрешенного использования	земельный участок
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права	50/04/005/2016-009 от 17.07.2014
4. Описание (обременение) объекта	земельный участок, кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения».
5. Вид, номер и дата государственной регистрации права	50/04/005/2016-009 от 17.07.2014
6. Описание (обременение) объекта	земельный участок, кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения».
7. Вид, номер и дата государственной регистрации права	50/04/005/2016-009 от 17.07.2014
8. Описание (обременение) объекта	земельный участок, кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения».
9. Вид, номер и дата государственной регистрации права	50/04/005/2016-009 от 17.07.2014
10. Описание (обременение) объекта	земельный участок, кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения».

5. Категория земель, вид разрешенного использования	земельный участок
6. Категория земель, вид разрешенного использования	земельный участок
7. Вид, номер и дата государственной регистрации права	50/04/005/2016-009 от 17.07.2014
8. Описание (обременение) объекта	земельный участок, кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения».
9. Вид, номер и дата государственной регистрации права	50/04/005/2016-009 от 17.07.2014
10. Описание (обременение) объекта	земельный участок, кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50/04/005/2016-009, площадью 300 183 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения».

Выписка выдана: Милюновых Заурей Иванович
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 21.06.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственное учреждение не несет ответственности за достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также за достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также за достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Исполнитель: 
 М.П. 
 Подпись: М.Ю. 

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 "ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРА"
 МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ ИА
 НЕДВИЖИМОСТИ (ШЕДСТВО И СВЕДЕНИЯ ИИИ)**

Дата: 30.11.2016
 №: 50:04/2016/2016-5/3
 На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г. сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрирован:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Квартальный номер (или условный)	50.24.0180212.21
Кадастровый номер участка	Кадастровый участок
Земельный участок	Земельный участок
Земля сельскохозяйственного назначения, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	
площадь участка	380 243 кв. м
площадь (раздел)	
адрес (исключительно) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский район, и/л: земельный участок
СОВЛАДЕЛЬЩИКИ (правообладатели):	2.1. Инициатор инвестиционного плана Земельный участок инвестиционный рентный фонд «Своя земля» (далее – инвестор) является участником инвестиционного плана и собственником доли в инвестиционном плане в составе действующего инвестиционного плана.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Вид, номер государственной регистрации права: 50:03/2011-077 от 15.04.2011, доля в праве.
4. Описание (обременение) права:	4.1. Вид: Договорное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, земельный участок, кадастровый номер: 50.25.0180212.21, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в границах территории, для сельскохозяйственного назначения, общей площадью: 380243 кв. м
дата государственной регистрации:	15.04.2011
номер государственной регистрации:	50:03/2011-077
сроки, на которые установлено ограничение (обременение) права:	с 15.04.2011 по 31.03.2024
установлено ограничение (обременение) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля» (далее – инвестор) является участником инвестиционного плана и собственником доли в инвестиционном плане в составе действующего инвестиционного плана.
обременение государственной регистрации:	Управление паевым инвестиционным фондом «Своя земля» (далее – инвестор) является участником инвестиционного плана и собственником доли в инвестиционном плане в составе действующего инвестиционного плана.

5. Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано
6. Претензии	отсутствуют
7. Заявления в Судебном порядке	заявок нет
8. Отметка о наличии ограничений и ограничений	отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об аресте объекта недвижимости и государственного	отсутствуют

Выписка выдана: Мастером Зурба Ильямовичем
 Специалист-эксперт
 М.П. [подпись]



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 06.12.2016 №: 50/047/065/2016-0/1
 На основании запроса от 29.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре аррен на недвижимые объекты и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристики земельного участка:	объекты недвижимости
Кадастровый номер участка (код участка):	50/04/000/01/2/200
наименование объекта недвижимости:	Земельный участок кадастровый номер 50/04/000/01/2/200
категория земель:	земельный участок для размещения, для размещения объектов
площадь участка:	548 820 кв. м
инвентарный номер, дата государственной регистрации:	50/04/000/01/2/200
адрес (местонахождение) объекта недвижимости на поэтажном плане:	Тулусовская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский район, квартал 3/1/аренд
2. Правовая информация:	
2.1. Информация о зарегистрированных правах:	3.1. Информация о зарегистрированных правах: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» данные о котором установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости 0608 в ресурсе Единого государственного реестра недвижимости.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации:	3.1. Объект аренды: кадастровый номер: 50/04/000/01/2/200 от 26.12.2014
4. Наименование (обременение):	Доверительное управление: Доверительным управлением 26.12.2014
4.1.1. Вид:	доверительное управление
дата государственной регистрации:	26.12.2014
номер государственной регистрации:	50/04/000/01/2/200/4/3/01
срок на который установлено ограничение (обременение):	до 31.12.2014 по 31.03.2014
адрес, в котором зарегистрировано ограничение (обременение) права:	Земельный участок инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» расположенный в Тулусовской Федерации Московской области по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, квартал 3/1/аренд
наименование государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрустЮнион Эстейт Менеджмент» от 27.04.2010
5. Договоры, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
6. Информация о залогах:	отсутствует
7. Информация о судебных мерах принудительного исполнения:	отсутствует

8. Отметка о погашении в Едином государственном реестре недвижимости: отсутствуют
 9. Отметка о наличии ограничений в Едином государственном реестре недвижимости: отсутствуют

Выписка выдана: Масорных Зарема Юльевна
 Специалист-регистратор
 Подпись: Масорных Зарема Юльевна
 Подпись: Масорных Зарема Юльевна
 Подпись: Масорных Зарема Юльевна

Итого: 68 земельных участков, кадастровые номера, указанные в запросе, являются актуальными (актуальными) на дату подачи запроса, поскольку государственное кадастровое дело, содержащее сведения о кадастровом номере земельного участка, кадастровый номер которого указан в запросе, не содержит сведений о государственной регистрации права на земельный участок и сделок с ним, а также сведений о наличии ограничений в Едином государственном реестре недвижимости, сведений о наличии ограничений в Едином государственном реестре недвижимости, сведений о наличии ограничений в Едином государственном реестре недвижимости.

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
 № 50/05/001/2016/2869

Дата: 24.11.2016
 На основании запроса от 23.11.2016 г., полученного на рассмотрение 23.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Государственный реестр недвижимости:	
Катастровый (идентификационный) номер объекта:	50-05/003/2014/7
Земельный участок:	Земельный участок
Земельный участок:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства
Кладовая:	299 725 кв. м
Идентификационный номер, дата и время вступления в силу:	
Идентификационный номер в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (идентификационный номер):	50-05/001/2016/2869
Объект:	Земельный участок, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р.п.г. Чехов, северная часть кадастрового квартала 50-05/003/2014
Территориальное управление (район/область):	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду "Своя земля - рентный" (далее - Фонд), в котором участниками являются земельные участки, кадастровый номер которых 50-05/003/2014/7 и 50-05/003/2014/8
Идентификационный номер и дата государственной регистрации права:	3.1. 06.11.2009
Образование (образователи) права:	Договорные уступки, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р.п.г. Чехов, северная часть кадастрового квартала 50-05/003/2014, кадастровый номер 50-05/003/2014/7. Земельный участок, кадастровый номер 50-05/003/2014/7, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду "Своя земля - рентный", кадастровый номер 50-05/003/2014/7
4.1.1.	06.11.2009
дата государственной регистрации права:	06.11.2009
идентификационный номер государственной регистрации права, в котором:	50-05/003/09/009/047
дата государственной регистрации права:	06.11.2009

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОЦЕДУРУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 30.09.2016
 В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	50-24/009/2014/24
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер 50-24/009/2014/24, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, юго-западный административный район, юго-западный административный район
2. Система объектов недвижимости:	3.1. Земельный участок, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду "Своя земля - рентный" (далее - Фонд), в котором участниками являются земельные участки, кадастровый номер которых 50-24/009/2014/24 и 50-24/009/2014/25
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. 17.07.2014
4. Документ(ы)-основание(ия) права:	Договор купли-продажи земельных участков от 17.06.2014 №НДС.СР.3
5. Образование (образователи) права:	5.1.1. ИМЕ
6.1.1. ИМЕ:	Договорные уступки, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, юго-западный административный район, юго-западный административный район, юго-западный административный район, кадастровый номер 50-24/009/2014/24, кадастровый номер 50-24/009/2014/25, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду "Своя земля - рентный", кадастровый номер 50-24/009/2014/24
дата государственной регистрации права:	17.07.2014
номер государственной регистрации права:	50-50/02/001/2014/184
срок, на который образовано право:	с 23.08.2010 по 31.03.2025
вид:	Обязательство в отношении объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду "Своя земля - рентный", ИНН 7701877330
4.1.1.	06.11.2009
основание государственной регистрации:	Положения Федерального закона от 21.04.2010 № 47-ФЗ "О государственном реестре недвижимости" (далее - Закон), вступившие в силу с 01.01.2017 года, и положения Федерального закона от 21.04.2010 № 47-ФЗ "О государственном реестре недвижимости" (далее - Закон), вступившие в силу с 01.01.2017 года, и положения Федерального закона от 21.04.2010 № 47-ФЗ "О государственном реестре недвижимости" (далее - Закон), вступившие в силу с 01.01.2017 года

Настоящая выписка подтверждает правильность государственной регистрации права. Основание: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный"

Генеральный директор: [Подпись]



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 21.11.2016 №50:05:005:001/2016-1/001

На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на регистрацию 22.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

Характеристики объекта недвижимости:	50:05:005:014:10
Кадастровый (инвентарный) номер объекта:	Земельный участок
архитектурная область:	Земля сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
административная область:	105:024 кв. м
площадь (этаж):	Квартирный номер, этаж
квартиры на поквартирном уровне:	
номер (инвентаризационный) объект:	Рязанская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Авдеево, кадастровая часть кадастрового квартала 50:05:005:014
состав:	Земельный участок, кадастровый номер - 50:05:005:014:10. Земельный участок "Своя земля - рентный" (инвентарный реестровый фонд) "Своя земля - рентный" земельный участок, кадастровый номер 50:05:005:014:10, категория земель: Земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, адресная зона: кадастровый квартал 50:05:005:014 кв. м
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Земля, кадастровый номер: № 50-05-005/2009-015 от 04.11.2009
Страна/регион (обозначение):	Домогоростское уездное, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Авдеево, кадастровая часть кадастрового квартала 50:05:005:014, кв. № 10:05:005:014-10. Земельный участок, категория земель: Земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, адресная зона: кадастровый квартал 50:05:014 кв. м
Итого:	№ 11/2009
Дата государственной регистрации права:	06.11.2009
Итого:	50-56-08:010/2009-015
рек. на который	06.11.2009 по 31.03.2024

основание (обременение) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" создается в Д.У. Области с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЦИАЛЬНЫМИ НЕДВИЖИМОСТНО ДОБИРАТЕЛЬНЫМИ УПРАВЛЕНИЯМИ" ИНН: 7703087530
основание государственной регистрации:	Принята законодательно определенная Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление Коммерческими Недвижимостно Добирательными Управлениями" от 22.04.2009. Заявка на приобретение инвестиционного пая для акционерного пая от 14.10.2009 №СЗР-22. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.10.2009 №ЗРПР/2009
содержание:	интерпретация
содержание и сущность условия права (обременения):	Земельный участок
Ответа о выделении в ипотеку:	Земельный участок
Земельного участка:	Земельный участок
Ответа о выделении раздела объекта недвижимости для государственной и кадастровой оценке:	Земельный участок

Выписка выдана: Министерством Экологии Московской области

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (обновленными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", исключая сведения, содержащиеся в налоговой выписке, содержащей или в форме, которая является учредительным и основным актами правообладателя, субъекта ответственности, государственную статистику Российской Федерации.

СПЕЦИАЛЬНАЯ ПЕЧАТЬ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СВЕДЕНИЙ С НИМ

Дата: 24.11.2024 №: 50/01/001/2024-002

На основании запроса от 22.11.2024 г., исполненный на рассмотрение 22.11.2024 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Субъект Российской Федерации	Московская область
Муниципальный район	Сергиево-Посадский район
Муниципальное образование	пос. Липовый
Категория земель	земли населенных пунктов
Цель назначения	для размещения объектов складского назначения
Площадь земельного участка	25 831 кв. м
Высота здания	10 м
Адрес (местонахождение)	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Алитино, отнесенная часть кадастрового квартала 50:05:0020214
Содержательное описание	Земельный участок, кадастровый номер - 50:05:0020214/011, площадью 25 831 кв. м, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения", вид собственности - государственная собственность
Права собственности	Государственная собственность
Вид, номер и дата государственной регистрации права	1.1. 50/01/001/2024-002 от 24.11.2024
Эксплуатационный кадастровый номер	50/01/001/2024-002
Дата государственной регистрации права	24.11.2024
Муниципальный номер государственной регистрации права	50-50-01/001/2024-044
Дата, время и место государственной регистрации права	24.11.2024 в 11:00 по 24.11.2024 в 11:00

Исполнитель государственной регистрации права	Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости" Министерства экономического развития Российской Федерации
Содержательное описание	Земельный участок, кадастровый номер - 50:05:0020214/011, площадью 25 831 кв. м, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения", вид собственности - государственная собственность
Права собственности	Государственная собственность
Вид, номер и дата государственной регистрации права	1.1. 50/01/001/2024-002 от 24.11.2024
Эксплуатационный кадастровый номер	50/01/001/2024-002
Дата государственной регистрации права	24.11.2024
Муниципальный номер государственной регистрации права	50-50-01/001/2024-044
Дата, время и место государственной регистрации права	24.11.2024 в 11:00 по 24.11.2024 в 11:00

Выписка выдана: Мосгоркомзем (Иванович)

Сведения, содержащиеся в документе, являются актуальными (действующими) на дату получения данного документа, сформированы государственными органами. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" информация, содержащаяся в государственном реестре, является достоверной, точной, полной и соответствует действительности. Информация, содержащаяся в государственном реестре, является достоверной, точной, полной и соответствует действительности. Информация, содержащаяся в государственном реестре, является достоверной, точной, полной и соответствует действительности.



СПЕЦИАЛЬНАЯ ПЕЧАТЬ
 Федеральная служба по техническому регулированию и метрологии

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УТВЕРЖДЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

Дата: 24.11.2016

№: 50:02/2016/2016-041

На основании запроса от 22.11.2016 г., полученного на регистрацию 22.11.2016 г. с сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (и/или кадастровый) номер объекта:	50:25:0030214:38
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
инвентарный номер, литер (подпись, штамп):	289/207 кв. м
адрес (местонахождение) объекта:	Росийская Федерация, участок инвентарного размера в 128 кв. м, расположенный на участке от ориентира д.Варшавское, Московской области, Воскресенский район, Участок 18
состав:	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному фонду "Своя земля - рентный" и земельный участок, расположенный на балансе земельного участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, Участок 18
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.1. Вид: Земельный участок, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному фонду "Своя земля - рентный" и земельный участок, расположенный на балансе земельного участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, Участок 18. Дата: 21.07.2009
Субъекты (объекты) права:	Общая долевая собственность, №: 50:50:001008/2009-083 от 21.07.2009
адрес:	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному фонду "Своя земля - рентный" и земельный участок, расположенный на балансе земельного участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, Участок 18, код №: 50:25:0030214:38, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 289207 кв. м
и.п.п.:	
дата государственной регистрации:	21.07.2009
номер государственной регистрации:	50:50:001008/2009-083

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ, УДОСТОВЕРЕННАЯ ПРОВЕДЕНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИОННОГО ПРАВА

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер (или условный номер) объекта недвижимости:	50:05:0050314:12
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 534130 кв. м, Российская Федерация (Московская область, Воскресенский район, в/кв. 2), кадастровый номер участка: 50:05:0050314
2. Состав объекта недвижимости:	3.1. Земельный участок, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному фонду "Своя земля - рентный" и земельный участок, расположенный на балансе земельного участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, Участок 18
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Вид: Земельный участок, принадлежащий на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному фонду "Своя земля - рентный" и земельный участок, расположенный на балансе земельного участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, Участок 18. Дата: 02.11.2016
4. Документ(ы) основания:	Договор купли-продажи земельных участков от 28.09.2016 № СЗ-ЗР-СПР-16
5. Субъекты (объекты) права:	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в/кв. 2), кадастровый номер участка: 50:05:0050314:12, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 534130 кв. м
и.п.п.:	
дата государственной регистрации:	02.11.2016
номер государственной регистрации:	50:50/001-50/062/006/2016-7764/3
адрес, на который зарегистрировано (обременение) право:	с 28.09.2016 по 31.03.2024
адрес, в пользу которого установлено (обременение) право:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компаниями" (Закрытый паевой инвестиционный фонд) Д.У. "Закрытый паевой инвестиционный фонд" с/кв. № 50:50/001-50/062/006/2016-7764/3
наименование государственной регистрации:	Удостоверение в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Подпись: Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный"

Генеральный директор: [Подпись]



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ

Дата: 21.11.2016

№16:023/001/2016-051

На основании запроса от 22.11.2016 г., состоявшего на рассмотрении 22.11.2016 г., сообщая, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрирован:

Административный участок (земельный участок):	50:28:0030214:39
Кадастровый (регистрационный) номер объекта:	Земельный участок
Наименование объекта:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
Категория земель:	107 219 кв. м
Площадь (земельный участок):	
Площадь (земельный участок):	
Площадь (земельный участок):	
Площадь (земельный участок):	
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, участок находится примерно в 13 км от деревни на юго-востоке от центра д. Вереяново, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Вязовский район, Участок 14
Система координат:	Национальная информационная система «Единая государственная информационная система «Своя земля - рентный»» (ГИС «Своя земля - рентный»), в которой осуществлено на основании данных кадастровой службы кадастровое измерение площади земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	50:50:0030006:2006-007 от 11.07.2006
Держатель (закладчик) права:	Земельный участок, участок является примерно в 13 км от деревни на юго-востоке от центра д. Вереяново, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Вязовский район, Участок 14, код № 50:28:0030214:39, Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, предназначено для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 107219 кв. м
Имя государственной регистрации:	21.07.2006
Идентификационный номер государственной регистрации:	50:50:0030006:2006-007

Форм, на которых изготовлено удостоверение государственного права:	с 21.07.2006 по 31.03.2024
Имя, в котором изготовлено удостоверение государственного права (обременения) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (находящийся в Д.У. Области с регистрацией государственности: «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОУПРАВЛЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН: 7705877339)
Основание государственной регистрации:	Права земельного участка Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» в отношении Области с регистрацией государственности: «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОУПРАВЛЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ» от 22.04.2006
Целевое назначение земельного участка:	не зарегистрировано
Правовое состояние:	без споров
Выявленные в судебном порядке права, ущемляющие интересы:	данные отсутствуют
Отчеты о результатах в государственном реестре:	данные отсутствуют
Отчеты о наличии сведений об ипотеке, об аресте, о государственном и муниципальном залоге:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Мухоморова Людмила Владимировна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действующими) на дату получения выписки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, удостоверяющей наличие и отсутствие зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, является основанием для совершения сделок, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ПРАВОРАЗДАЧА

 Мухоморова Людмила Владимировна

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Инициатор (обременитель) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" расположен в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОПМАРШЕТСТВО ДОБРЫЕ ЛЮДИ ИЛИ УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7030177138
Лице, в пользу которого зарегистрировано (обременено) право:	Правительственное управление "Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" (Фонд) Управления Московской области с ограниченной ответственностью "Управляющая Ассоциация" от 26.04.2009 № 0118-04/56151
Действителен в долевом строительстве:	не зарегистрировано
Дополнительные:	не указаны
Выявлены в судебном порядке права, заложенные:	никаких нет
Выявлены в отношении:	никаких нет
Права, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости:	никаких нет
Обременения для государственного и муниципального агентств:	никаких нет

Выписка выдана: Министерством Экономического

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" приложения к настоящему документу прилагаются выписки из Единого государственного реестра недвижимости Московской области, которые являются частью выписки и являются приложениями к выписке, являющейся частью государственного кадастра недвижимости Московской Федерации.

СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

Министерство экономического развития Московской области

125080, Московская область, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26

125080, Московская область, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26

125080, Московская область, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ, УЧАСТКОВЕРЖИМАЯ ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ЮРИДИЧЕСКОМУ ДОМУ

Дата выписки: 21.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Категория (или категория) земель (или вид разрешенного использования):	Земельный участок, категория земель - "земельный участок для размещения объектов складского назначения" для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер 50:08/006/021/37
2. Проводилась ли государственная регистрация (приведены номера):	2.1. Проведены государственная регистрация прав - "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные в которых устанавливаются и регистрируются права в отношении земельных участков, находящихся в собственности лица в ресурсе владельцев инвестиционных паев и счетов дебетов коллективных инвестиционных паев
3. Вид, номер государственной регистрации (или дата):	3.1. Община является собственностью, № 50-50-09/08/2809-077 от 21.07.2009
4. Документ-основание:	4.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.07.2009 Заявка на приобретение инвестиционных паев для размещения в паевом инвестиционном фонде "Своя земля - рентный" от 01.07.2009 № 39-05 Протокол инвестиционного Уставления, Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" от 01.07.2009 № 0118-04/56151 Акты приема-передачи от 22.04.2009
5. Отграничение (обременение):	
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится отчуждено в 245 м по выделению по акту от отчуждения 245, Гусевых, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федосеево, код № 50-29-006/021/0037, земельный участок, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для размещения объектов производственного назначения, кадастровый номер 50:08/006/021/37
дата государственной регистрации:	21.07.2009
номер государственной регистрации:	50-50-09/08/2809-077
дата, в которую отграничение (обременение) права:	срок, в течение которого устанавливается отграничение (обременение) права:
дата, в которую отграничение (обременение) права:	Община - управляющей компанией "Государственный инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный"

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКАХ С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 28.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер участка	50:05/006/2016-099/02/16
Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственные земли, вид разрешенного использования - для ведения сельского хозяйства, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское, кадастровый номер 50:05/006/2016-099/02/16, площадью 200 232 кв. м.
2. Сведения об объекте недвижимости	2.1. Назначение: инвестиционный паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" АИИФ, в котором осуществлена регистрация доли лица, указанного в сведениях Единого государственного реестра недвижимости паев в реестре инвестиционных паев в составе доли инвестиционного паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права	3.1. Вид: Общая долевая собственность, № 50:05/006/2016-099/02/16 от 28.10.2016
4. Документ-основание	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.09.2016 № СЗ-16/ДПР/16
5. Единственный (обремененный) право	5.1.1. Вид: Договорное управление, Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно 1400 м ² по адресу: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Гаспиловское, расположенного за пределами участка адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кадастровый номер 50:05/006/2016-099/02/16, площадью 200 232 кв. м, кадастровый номер 50:05/006/2016-099/02/16, площадью 200 232 кв. м, кадастровый номер 50:05/006/2016-099/02/16, площадью 200 232 кв. м.
Дата государственной регистрации	28.10.2016
номер государственной регистрации	50:05/006/2016-099/02/16
Срок, на который установлено ограничение (обременение) права	с 26.05.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права	Общество с ограниченной ответственностью "Угроза жизни" (ИНН Московской области 50:05/006/2016-099/02/16)
основание государственной регистрации	Правом/обременением признаны от 26.05.2009 № 50:05/006/2016-099/02/16

Настоящая выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним является достоверной и соответствует сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственный регистратор: Мухоморова И.А.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКАХ С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 28.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер участка	50:05/006/2016-099/02/16
Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственные земли, вид разрешенного использования - для ведения сельского хозяйства, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское, кадастровый номер 50:05/006/2016-099/02/16, площадью 200 232 кв. м.
2. Сведения об объекте недвижимости	2.1. Назначение: инвестиционный паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" АИИФ, в котором осуществлена регистрация доли лица, указанного в сведениях Единого государственного реестра недвижимости паев в реестре инвестиционных паев в составе доли инвестиционного паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права	3.1. Вид: Общая долевая собственность, № 50:05/006/2016-099/02/16 от 28.10.2016
4. Документ-основание	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.09.2016 № СЗ-16/ДПР/16
5. Единственный (обремененный) право	5.1.1. Вид: Договорное управление, Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно 1170 м ² по адресу: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Гаспиловское, расположенного за пределами участка адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кадастровый номер 50:05/006/2016-099/02/16, площадью 200 232 кв. м, кадастровый номер 50:05/006/2016-099/02/16, площадью 200 232 кв. м, кадастровый номер 50:05/006/2016-099/02/16, площадью 200 232 кв. м.
Дата государственной регистрации	28.10.2016
номер государственной регистрации	50:05/006/2016-099/02/16
Срок, на который установлено ограничение (обременение) права	с 26.05.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права	Общество с ограниченной ответственностью "Угроза жизни" (ИНН Московской области 50:05/006/2016-099/02/16)
основание государственной регистрации	Правом/обременением признаны от 26.05.2009 № 50:05/006/2016-099/02/16

Настоящая выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним является достоверной и соответствует сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственный регистратор: Мухоморова И.А.

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 28.10.2019

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

Квартальный номер участка	30-29/004/0271-54
Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 171,241 кв. м, адрес (исключительно в Московской области): Московская область, Воскресенский район, Фельдманское сельское поселение, с/пос. Фельдманское, д.пос. Фельдманское, кадастровый номер 50-08/002/2016-09983 от 28.10.2016
Состав объекта недвижимости	1.1 Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 171,241 кв. м, адрес (исключительно в Московской области): Московская область, Воскресенский район, Фельдманское сельское поселение, с/пос. Фельдманское, д.пос. Фельдманское, кадастровый номер 50-08/002/2016-09983 от 28.10.2016
Вид, номер и дата государственной регистрации права	1.1 Обмен долями собственности № 50-08/001-50/002/002/2016-09983 от 28.10.2016
Действительное основание права	1.1 Договор купли-продажи земельного участка от 28.08.2016 № 14-ФР/Р/16
Ограничение (обременение) права	1.1 Ипотека
Дата государственной регистрации	28.10.2016
номер государственной регистрации	50-08/001-50/002/002/2016-09983
дата, в которой государственное ограничение (обременение) права введено в силу государственной регистрации права	28.05.2019 от 31.03.2024
наименование государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания государственного инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» ОГНИРФ

Настоящая выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.04.2011 № 72-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 26.07.2017 № 188-ФЗ «О государственном реестре недвижимости»

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 21.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

Квартальный номер участка	50-29/004/0271-53
Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 0,442 кв. м, адрес (исключительно в Московской области): Московская область, Воскресенский район, Фельдманское сельское поселение, с/пос. Фельдманское, кадастровый номер 50-08/002/2016-09983 от 28.10.2016
Состав объекта недвижимости	2.1 Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 0,442 кв. м, адрес (исключительно в Московской области): Московская область, Воскресенский район, Фельдманское сельское поселение, с/пос. Фельдманское, кадастровый номер 50-08/002/2016-09983 от 28.10.2016
Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 0,442 кв. м, адрес (исключительно в Московской области): Московская область, Воскресенский район, Фельдманское сельское поселение, с/пос. Фельдманское, кадастровый номер 50-08/002/2016-09983 от 28.10.2016
Действительное основание права	4.1 Пошлина государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастИнвент» Хотел Менеджмент» от 22.04.2009
Дата государственной регистрации	27.10.2009
номер государственной регистрации	50-08/001-50/002/002/2016-09983
дата, в которой государственное ограничение (обременение) права введено в силу государственной регистрации права	02.11.2009
наименование государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастИнвент» Хотел Менеджмент»

лица, в пользу которых осуществлено государственное приобретение (обременение) права собственности	лицам, в пользу которых осуществлено государственное приобретение (обременение) права собственности, - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530
лицо, от имени которого совершена регистрация	Правление доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрансЮниверс Эстейт Менеджмент" с 22.04.2009;
дата, в которую в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право	Заняв на приобретение инвестиционных паев для формирования от 12.10.2009 ЮСР-13, акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.10.2009

Настоящая выписка подлинно. Подлинно: государственной регистрационной палате Московской области. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный"

Государственный регистратор _____



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРИВЛЕЧЕНную ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 21.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Докладный номер объекта:	50-50/006/021/194
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, расположенное по адресу: Московская область, с/пос.Федорино, д.пос.Федорино
Ссылка на запись в Едином государственном реестре недвижимости:	2.1. Владелец инвестиционных паев паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных Единых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Актио владельцев инвестиционных паев.
1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	5.1. Юбая доля в собственности, № 50-50-29076/2014-035 от 24.12.2014.
4. Доверитель-общество:	4.1. Правление доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрансЮниверс Эстейт Менеджмент" от 22.04.2009. Заявка на приобретение инвестиционных паев для формирования от 12.10.2009 ЮСР-13; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.10.2009; Решение об утверждении облигаций земельных участков от 02.12.2014
5. Организация (обременение) права:	5.1.1. Имя: Доверительное управление, Московская область, Московская область, с/пос.Федорино, д.пос.Федорино, земельный участок, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, запись в Едином государственном реестре недвижимости: для ведения реестра об ответственности арендатора, общия площадь 781,020 кв.м
дата государственной регистрации права:	24.12.2014
номер государственной регистрации права:	50-50-29076/2014-035
дата, на которую зарегистрировано обременение права:	с 02.12.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого осуществлено обременение права (обременение) право:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансЮниверс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530

Основание государственной регистрации: Протокол двустороннего управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Московской области и организационной ответственностью «Тристрибия Звезд Московской» от 22.04.2014

Настоящая выписка подтверждает принадлежность государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»

Государственный кадастровый номер: 50:08/003/2014/003/2014/065 от 24.12.2014

Исполнитель: Исполнитель И.С.



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СВЕДЕНИИ ОБ УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ЭТО ДОКУМЕНТАХ

Дата выдачи: 27.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта (для условных): 50:08/003/2014/003/2014/065	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 665 943 кв. м, Московская область, Московская область, Истринский район, с/пос.бездельное
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владелец инвестиционных паев «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»», данные о которых содержатся на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и в реестре владельцев инвестиционных паев в системе долевого участия в инвестиционных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.1 Объявление о государственности, № 30-50-201076/2014-065 от 24.12.2014
4. Документ-основание:	4.1.1 Заявка на приобретение инвестиционных паев для корпоративных паев от 26.06.2009 №С-Р-32. Протокол двустороннего управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Тристрибия Звезд Московской» от 22.04.2014. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009.
5. Ограничения (обременения) права:	Резервирование об участии в облигациях земельных участков от 02.12.2014
5.1.1 Вид:	Двустороннее управление, Московская область, Истринский район, с/пос.бездельное, кадастровый номер: 50:08/003/2014/003/2014/065, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 665 943 кв. м
дата государственной регистрации:	24.12.2014
номер государственной регистрации:	50-50-201076/2014-065
срок, на который установлено ограничение права:	с 22.04.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью «Тристрибия Звезд Московской» Государственное предприятие управления» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 770217231

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Основание государственной регистрации: Принята декларация участника Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮриум Эстейт Менеджмент» от 22.04.2019

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права (приведенных) Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»

Выписка М.С. _____



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИДЕЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

№: 50/05-001/2016-2953

Дата: 26.11.2016

На основании запроса от 25.11.2016 г., выданного на рассмотрение 25.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристика объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50-05-001/023-4
нахождение объекта:	Земельный участок
вид объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	307,326 кв. м
адрес (инвентаризационная) объекта:	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Сельское, д. р.п. д. Бельское, земельная часть кадастр. №05-001/023-4
состав:	2.1. Владение недвижимым имуществом (земельным участком) площадью 307,326 кв. м, кадастровый номер 50-05-001/023-4, расположенным по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Сельское, д. р.п. д. Бельское, земельная часть кадастр. №05-001/023-4
2. Правовое положение (правообладатели):	2.1. Владение недвижимым имуществом (земельным участком) площадью 307,326 кв. м, кадастровый номер 50-05-001/023-4, расположенным по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Сельское, д. р.п. д. Бельское, земельная часть кадастр. №05-001/023-4
3. Дата, номер государственной регистрации права:	1. 01.11.2016
4. Структурные (обременения) права:	Земельный участок принадлежит на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный»
4.1.1. вид:	Земельный участок
дата государственной регистрации:	01.11.2016
номер государственной регистрации:	50-05-001/023-4/072
договор, на основании которого установлено обременение:	15.09.2011 по 31.03.2024
вид, в пользу которого установлено обременение (обременение/права):	Земельный участок принадлежит на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный»
составитель государственной регистрации:	Ирина Александровна Яковлева от 26.05.2019
5. Договор, участником которого является:	не зарегистрирован
6. Предмет обременения:	земельный участок
7. Документ, подтверждающий наличие обременения:	данные государственного реестра
8. Дата государственной регистрации:	01.11.2016
9. Дата государственной регистрации:	01.11.2016

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Исполнение зарегистрированного документа

Отметка о наличии решения об отмене государственной регистрации государственного кадастрового номера государственного кадастрового номера:

Выписка выдана: Москвитин Эдуард Иванович

Сведения, опубликованные в установленном порядке, являются истинными, достоверными и действительными на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.07.2007 № 122-ФЗ "Об государственной регистрации недвижимости" права на недвижимое имущество и сделки с ним" могут осуществляться свободной, односторонней в настоящее время, государственной или в форме, предусмотренной законодательством Российской Федерации, а также ответственностью, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

М.П. "Сбербанк России" М.С. Сергеев
Бригадир Ю. Ю.

Создание и хранение информации о документах государственного кадастрового номера, находящихся в государственном кадастре недвижимости, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 188-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и постановлением Правительства Российской Федерации от 19.07.2007 № 491-ПП.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПОНТА

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ ВНЕШНЕГО СООБЩЕНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РЕГИСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

№ 50/05/011/2016/7952

Дата: 29.11.2016

На основании закона от 25.11.2016 г., вступившего в силу с 01.01.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Удостоверение в объекте недвижимости:	объект недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50/05/011/2016/7952
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для размещения объектов
адрес (местоположение) объекта:	110 922 кв. м
площадь (земельный участок) объекта:	Республика Беларусь, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селеховское, Южная часть кадастрового квартала 50/05/011/2016/23
площадь (земельный участок) объекта:	3.1. Площадь инвестиционных павшей земель павшей инвестиционной рентной доли "Своя земля - рентный" павшая о которых упоминается в названии документа, а также о которых упоминается на основании данных Единого государственного реестра недвижимости павшей в составе аксо кадастрового инвестиционного павшей
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Объем павшей собственности, № 50/05/011/2016/7952 от 09.08.2011
4. Организация (обременение):	Доверительное управление, Доверительное управление
4.1. Вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
4.2. Вид государственной регистрации:	08.08.2011
4.3. Вид государственной регистрации:	50/05/011/2016/7952
4.4. Вид государственной регистрации:	08.08.2011 00 31 03 2024
4.5. Вид государственной регистрации:	Удостоверение отчуждения (обременение) права:
4.6. Вид государственной регистрации:	Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" павшая в ДУ, Общество с ограниченной ответственностью "РАЕНТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7708077530
4.7. Вид государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "РентЮнион Фонд Инвестиции" от 26.05.2009 № 138 от 11.06.13
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правонариятие:	2702020001
7. Лица, имеющие право собственности:	1

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫДЕЛКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ ВА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СВЕДОК С ИВМ

№ 50/05/002/2024

Дата 24.11.2016

На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости	50/05/002/2024
Бюджетный (перезачисленный) номер объекта	
Административный объект	Земельный участок
Изначальный объект	Исходный объект государственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
Классификация объекта	87-087-00-0
Идентификационный номер, номер кадастрового листа	
Ссылка (ссылки) на запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	
Адрес (адреса) объекта	Рязанская область, Мухоморовская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в границах кадастрового участка № 50/05/002/2024
Состав	Земельный участок, кадастровый номер 50/05/002/2024
Привлечены ли третьи лица (привлечены)	1.1. Земельный участок, кадастровый номер 50/05/002/2024, принадлежащий на праве собственности ООО «Своя земля - рентный»
Вид, номер и дата государственной регистрации права	1.1. Книга в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/05/002/2024 от 12.08.2009
Удостоверение (образователи) права	Договор купли-продажи земельного участка, Сергиево-Посадский муниципальный район, в г.п.н. в Юрском, кадастровый номер земельного участка 50/05/002/2024, вид № 50/05/002/2024, Земельный участок, кадастровый номер 50/05/002/2024, принадлежащий на праве собственности ООО «Своя земля - рентный»
4. 4.1.1.	12.08.2009
дата государственной регистрации	50/05/002/2024
номер государственной регистрации	50/05/002/2024
дата, на которой	50/05/002/2024 от 12.08.2009

1. Предмет обременения	Земельный участок
2. Основание возникновения обременения	Земельный участок
3. Основание возникновения обременения	Земельный участок
4. Основание возникновения обременения	Земельный участок
5. Основание возникновения обременения	Земельный участок

Выделка из Единого государственного реестра недвижимости

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исключительная компетенция в отношении выдачи, обновления или в форме, которые являются объектом права в Едином государственном реестре недвижимости, имеет государственную регистрацию.

Секретарь
Киреевская М.С.
Подпись: _____
М.П. _____
Государственный реестр недвижимости

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
 «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОССИИ» (ФКПР)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Единый государственный реестр недвижимости

Дата: 29.11.2016. №: 50/005/2011/2016/003

На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г. сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадстровый номер участка: 50/05/010117/06 наименование участка: Земельный участок наименование объекта: Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного назначения категория объекта: 04 075 кв. м вид объекта: земельный участок, участок наименование участка: Земельный участок	2.1. Вид государственной регистрации: Единая государственная регистрация недвижимости дата: 15.09.2011 номер государственной регистрации: 50/05/09/005/2011/065 срок, по которому установлено ограничение (обременение) права: с 15.09.2011 по 31.03.2024	2.1. Владелец недвижимости: Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости ИНН: 50/05/010117/06 ОГРН: 1090852011465 от 15.09.2011
3. Вид государственной регистрации: Единая государственная регистрация недвижимости дата: 15.09.2011 номер государственной регистрации: 50/05/09/005/2011/065 срок, по которому установлено ограничение (обременение) права: с 15.09.2011 по 31.03.2024	4.1.1. Вид государственной регистрации: Единая государственная регистрация недвижимости дата: 15.09.2011 номер государственной регистрации: 50/05/09/005/2011/065 срок, по которому установлено ограничение (обременение) права: с 15.09.2011 по 31.03.2024	4.1.1. Вид государственной регистрации: Единая государственная регистрация недвижимости дата: 15.09.2011 номер государственной регистрации: 50/05/09/005/2011/065 срок, по которому установлено ограничение (обременение) права: с 15.09.2011 по 31.03.2024
5.1. Вид государственной регистрации: Единая государственная регистрация недвижимости дата: 15.09.2011 номер государственной регистрации: 50/05/09/005/2011/065 срок, по которому установлено ограничение (обременение) права: с 15.09.2011 по 31.03.2024	5.1. Вид государственной регистрации: Единая государственная регистрация недвижимости дата: 15.09.2011 номер государственной регистрации: 50/05/09/005/2011/065 срок, по которому установлено ограничение (обременение) права: с 15.09.2011 по 31.03.2024	5.1. Вид государственной регистрации: Единая государственная регистрация недвижимости дата: 15.09.2011 номер государственной регистрации: 50/05/09/005/2011/065 срок, по которому установлено ограничение (обременение) права: с 15.09.2011 по 31.03.2024

8. Оценка в долевом и ином участии в долевой собственности	Квартиры отсутствуют
9. Оценка в долевой собственности в отношении объектов недвижимости для государственных нужд	Объекты отсутствуют

Выписка выдана: Магистром Эдуард Павлович
 Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются актуальными (действительными) на дату получения выписки, однако, не являются гарантией, осуществляемой государственным учреждением.
 В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 22-ФЗ "О государственной регистрации прав в недвижимом имуществе, обеспечении этих прав с помощью ипотеки, совершении в установленном законодательстве в форме, которая позволяет удостоверить права и законным интересам третьих лиц, а также ипотечной деятельности, предусмотренную законодательством Российской Федерации"

М.П. **Карповская М.С.**
 Специалист-аналитик
 Подпись: *Карповская М.С.*

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ПО ЕДИННОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕЕСТРУ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НЕЙ

Датум: 29.11.2025. №: 50/05/001/2016-2972.
 На основании запроса от 25.11.2016 г., поступающего на рассмотрение 25.11.2016 г. с сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимого имущества:	область
Кадастровый номер участка (или условный)	50/05/001/0317/11
наименование участка	Земельный участок
наименование объекта	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, дата регистрации
площадь участка	38 093 кв. м
индивидуальный номер, адрес (наименование) объекта	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, обремененная часть кадастрового квартала 50/05/001/0317
наименование владельца (наименование) объекта	2.1. Владелец инвестиционного паевого инвестиционного фонда - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» является владельцем доли в уставном капитале паевого инвестиционного фонда в соответствии с условиями инвестиционного паевого инвестиционного фонда в соответствии с условиями инвестиционного паевого инвестиционного фонда
1. Вид, номер государственной регистрации права	3.1. Обременение ипотекой, № 50/05/001/0317/001 от 13.09.2011
4. Структура (обременение)	Доверительное управление, Доверительное управление
4.1. Вид, дата государственной регистрации	15.09.2011
номер государственной регистрации	50-09-005/2011-067
дата, на которую действует обременение	13.09.2011 по 31.03.2024
наименование обременителя (обремененного)	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» находится в доу. Обременитель - КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН 7701077830
наименование государственной регистрации	Принят доверительное управление от 26.05.2016 №1435-04156151
5. Договор, предмет в долевой собственности	доу. управление
6. Предмет ипотеки	ипотека
7. Дополнительные сведения	ипотека

В Отчете о состоянии и данные отсутствуют
 Отчеты о наличии регистрации
 Отчеты о наличии регистрации
 Отчеты о наличии регистрации

Выписка выдана: Малорыба Эдуард Иванович
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения выписки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) объекты недвижимого имущества, созданные в форме, которая не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации

Специалист: Карачева М. С.
 Специальный эксперт
 Подпись: _____
 Печать: _____



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОВ С НЕМ

Дата: 21.11.2016

№: 50:50/008/2016-043

На основании запроса от 27.11.2016 г., полученного на рассмотрение 22.11.2016 г. с сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют сведения о земельном участке:

Муниципальное образование (район, город федерального значения, город областного значения, район областного значения, городской округ):	Муниципальное образование «Истринский район» Московской области
Муниципальный участок (идентификационный номер участка):	50:08/003/001/12
Наименование объекта:	Муниципальный участок
Назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
Кладовый номер, литер (идентификация) номера на кадастровом плане:	208 850 кв. м
Адрес (местоположение) объекта:	Республика Фёдоровка, участок площадью примерно в 208 кв. м, расположенный на территории от ориентира с фрунтом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Участок 61
Состав:	Исключая инвестиционных лиц - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» и иные, которые упоминаются на основании данных кадастров, сведений, содержащих информацию о праве в реестре кадастров инвестиционных лиц и сведения инвестора инвестиционных лиц.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Земля, located в собственности, №: 50:50/008/2006-039 от 21.07.2009
Управлением (обременением) права:	Земельный участок, участок является проану в ГЭО и не является на эту дату от государства с фрунтом, расположенный в границах участка, адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Участок 61, код: 50:50/003/001/121. Земельный участок, назначение: земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства, категория: «земельный участок» площадью 208850 кв. м
И:	№: 50:50/008/2006-039
(1,1)	21.07.2009
№ государственной регистрации:	50:50/008/2006-039
№ государственной регистрации:	50:50/008/2006-039

Заявитель (интересующийся сторона):	от 21.07.2009 от 21.07.2009
Сведения о государственном кадастре недвижимости:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» расположен в ДУ, Область с ограниченной ответственностью «ИСТРА-ВЗВОДА КОМПАНИ» «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН: 7703277230
Сведения о государственной регистрации:	Право собственности на земельный участок Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» паев. участником Московской области с ограниченной ответственностью «Истра-Взвод» от 21.07.2009
Действие права в отношении земельного участка:	не зарегистрировано
Действие в отношении земельного участка:	отсутствует
Действие в отношении земельного участка:	данные отсутствуют
Действие в отношении земельного участка:	данные отсутствуют
Действие в отношении земельного участка:	данные отсутствуют
Действие в отношении земельного участка:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Малютыч, Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса о выписке, сформированном государственными органами. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» исполнение обязанностей, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая не несет ущерб правам и законным интересам правообладателей, иных лиц, ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ РАЙОНА

Земельный И.С.

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТАСЪЕМОУЩЕСТИ

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

ИМПЕНСА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

№ 50/02/008/02/018/2024

Дата: 24.11.2016

На основании запроса от 22.11.2016 г., поступающего на рассмотрение 22.11.2016 г. с сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют:

Административная область (наименование):	Московская область
Квартальный (инвентарный) номер объекта:	50-29/003/001/123
Наименование объекта:	Земельный участок
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
Площадь объекта (категория земель):	136 958 кв. м
Адрес (местонахождение) объекта:	Российская Федерация, участок кадастровый номер 50-29/003/001/123 и по кадастровому номеру 50-29/003/001/123 (в границах с/п.у. с кадастровым номером 50-29/003/001/123) Московской обл., Люберецкий р-н, Участок 63
Состав:	Земельный участок инвестиционного пая "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" № 1, который установлен на основании данных кадастровых сведений кадастровый инвестиционный пай в составе земельного участка № 50-29/003/001/123 Московской обл., Люберецкий р-н, Участок 63
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1, 1, 22.07.2009
Управление (обременение) права:	Земельное управление, участок площадью примерно в 1600 кв. м выделен на выдел от организации (Фонд), расположенного в границах участка, адрес организации: Московская обл., Люберецкий р-н, Участок 63, с/п.у. № 50-29/003/001/123. Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, объект кадастровый № 50-29/003/001/123
Дата государственной регистрации:	22.07.2009
Номер государственной регистрации:	50-УФ-009/13/0209-006

Заявитель (полное наименование юридического лица):	от 22.07.2009 по 23.07.2009
Адрес (полное наименование юридического лица):	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" расположен в Д.У. Область с организационно-правовой формой "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" (ООО) АДМИНИСТРАЦИЯ ДОБРОВОЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ "ИНТЕРКОМ" ИНН: 7803872538
Содержание государственной регистрации:	Принята государственная регистрация Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" на территории Московской области с организационно-правовой формой "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" от 22.07.2009
Действует ли запись в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрировано
Действует ли запись в Едином государственном реестре недвижимости:	действует
Действует ли запись в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
Действует ли запись в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
Действует ли запись в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют

Выписка составлена: Малютин Александр Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (актуальными) на дату получения запроса, с момента, указанного государственными регистрационными актами. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним" информация, содержащаяся в настоящей выписке, достоверна на дату формирования, которой является дата выдачи в законном порядке подтверждающих сведений, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СЕРГИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ ПАРМЕНОВ

 Руководитель Управления

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 26.11.2019
№ 50:50:00100/2019/011
Ша основание: справка от 22.11.2019 г., расположенная по адресу: номер 21.1/2019 г. № 16/19, ч.1, в Едином государственном реестре недвижимости на соответствие будущим и самым ч.1 имущественным правам

1. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
2. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
3. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
4. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
5. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
6. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
7. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
8. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
9. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок
10. Земельный участок, кадастровый номер 50:09/004/010/019	Земельный участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 22.04.2008
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения справки. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются актуальными на дату выдачи справки. Информация, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной на дату выдачи справки.
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области
Формула И.С.

Картерский объект недвижимости: Кадастровый (нерусский) номер области:	50:09/004/010/019
наименование области:	Земельный участок
наименование области:	Земельный участок
площадь участка:	152,368 кв. м
вид права:	Российская Федерация. Участок выделен приватизации в 1999 г. по распоряжению № 125-ДП/99-03/02099-Д/10 от 27.07.1999 г. и передан в пользование на праве собственности. Адрес участка: Московская область, Восточный район, Участок 13
данные об объекте недвижимости:	Земельный инвестиционный план "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором указаны ниже по основному данным Единого государственного реестра недвижимости
данные об объекте недвижимости:	Земельный инвестиционный план "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором указаны ниже по основному данным Единого государственного реестра недвижимости
данные об объекте недвижимости:	Земельный инвестиционный план "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором указаны ниже по основному данным Единого государственного реестра недвижимости
данные об объекте недвижимости:	Земельный инвестиционный план "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором указаны ниже по основному данным Единого государственного реестра недвижимости
данные об объекте недвижимости:	Земельный инвестиционный план "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором указаны ниже по основному данным Единого государственного реестра недвижимости
данные об объекте недвижимости:	Земельный инвестиционный план "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором указаны ниже по основному данным Единого государственного реестра недвижимости
данные об объекте недвижимости:	Земельный инвестиционный план "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором указаны ниже по основному данным Единого государственного реестра недвижимости
данные об объекте недвижимости:	Земельный инвестиционный план "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором указаны ниже по основному данным Единого государственного реестра недвижимости



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ГОСУДАРСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОСТОЧНОГО ЗАРЕНДОЧНОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 24.11.2016.
 №: 50/25-003/0401/2016-053
 На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристика объекта недвижимости: Кад. номер (или условный номер объекта)	объекта недвижимости 50-25-003/0401/2016-053
наименование объекта:	Земельный участок
наименование участка:	Земельный участок, для ведения сельскохозяйственного производства
площадь участка:	283,474 кв. м
площадь кадастрового участка:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, участок находится по адресу: Московская область, районный округ, с/поселение на территории с/поселения, расположенного в границах расселенного сельского поселения, Московская область, Воскресенский район, Участок 75
2. Описание (сведения о)	2.1. Наименование административных или иных государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости: Земельный кадастровый районный фонд «Своя земля - рентный» на основании данных о методах установления инвестиционных прав в рассрочку административных органов в составе действующего инвестиционного паев и сделок с/поселения сельскохозяйственного назначения
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Вид: 3.1.1. Вид государственной регистрации права: аренда земельного участка №: 900107010/0165 от 22.07.2009
4. Описание (сведения о) права:	4.1.1. Вид: Договор аренды земельного участка. Участок площадью 2140 кв. м предоставлен на аренду от арендатора с/поселения, расположенного на территории участка, адрес: район, Московская область, Воскресенский район, Участок 75, кадастровый номер: 50-25-003/0401/2016-053, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в границах расселенного сельского поселения, Московская область, районный округ, с/поселение на территории с/поселения сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50-25-003/0401/2016-053
5. Дата государственной регистрации права:	22.07.2009
6. Номер государственной регистрации права:	50-25-003/010-2009-001
7. Срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.07.2009 по 31.03.2024
8. Вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Земельный паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» находится в ОУ «Областной кадастровый отдел/кадастровый районный отдел» КОМПАНИЯ «ТОРГАРИНТЕСТВО ДОБЕРИТЕ-ИДЕИ УПРАВЛЕНИЕ», ИНН: 7705877539

Основание государственной регистрации:	Правом распоряжения управленца Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Торгаринтество Доберите-Идеи» от 22.04.2009
Датирован участок в Едином государственном реестре:	не зарегистрировано
Планирование:	не предусмотрено
Земельный участок в Едином государственном реестре:	зарегистрирован
Отсутствует ли запись в Едином государственном реестре:	запись отсутствует
Отсутствует ли запись в Едином государственном реестре:	запись отсутствует
Отсутствует ли запись в Едином государственном реестре:	запись отсутствует

Выписка выдана: Мисюриной Эдуард Иванович
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату выдачи выписки. В случае, если сведения государственного реестра, содержащиеся в настоящем документе, не соответствуют действительности, ответственность за достоверность сведений, содержащихся в настоящем документе, несет лицо, которое инициирует предоставление информации. Настоящий документ не является документом, подтверждающим факт государственной регистрации права.

М.П. Управление «Своя земля - рентный»
 М.С. [подпись]
 [подпись]
 [подпись]

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату выдачи выписки. В случае, если сведения государственного реестра, содержащиеся в настоящем документе, не соответствуют действительности, ответственность за достоверность сведений, содержащихся в настоящем документе, несет лицо, которое инициирует предоставление информации. Настоящий документ не является документом, подтверждающим факт государственной регистрации права.

М.П. Управление «Своя земля - рентный»
 М.С. [подпись]
 [подпись]
 [подпись]

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТ РОССИИ» ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕдвижимое имущество и сделок с ним
 № 50/20/001/2016-096
 Дата: 29.11.2016.
 На основании запроса от 23.11.2016 г., исполненного на рассмотрение 23.11.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристики недвижимого имущества:	объект
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:29/0030401/011
наименование объекта:	Земельный участок
муниципальное образование:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства
районное образование:	194 096 кв. м
инвентарный номер здания:	
платья (этажи):	
адрес (наполняемый значением):	Руднянская Федерация, Участок находится приемыши в 240м, на расстоянии от юго-западного угла участка с.Фурстона, расположенного на территории (участка) адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, Участок №
2. Вид, номер государственного реестра права:	2.1 Наименование инвестиционной или иной государственной реестровой формы (с указанием даты ее введения в действие):
3. Объем, дата государственной регистрации права:	Объем: площадь собственности: № 00 05 08-015/2010-229 от 23.07.2010
4. Описание предмета:	Доверительное управление. Участок земельного участка в с.Фурста, расположенного на территории с.Фурстона, ориентир: ориентир: Московская область, Воскресенский район, Участок №, ориентир: 50:29/0030401/011, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 194096 кв. м
5.11 Вид:	31.07.2010
6. Назначение (обременение) права:	намеренное обременение: 00.50/0030401/011/02/2010-229
7. Срок, на который обременение (обременение) права:	с 21.07.2010 по 31.03.2034
8. Вид и число истребуемых документов:	
9. Вид и число истребуемых документов:	Земельный налоговый инвестиционный налоговый фонд 7, вид "земли - рентный" располагается в Л.У. Обществу "УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫМ ИМУЩЕСТВОМ ДОБЕРИТЕЛЬНЫЙ УПРАВЛЕНИЯ" ИНН: 7755877350

основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимому имуществу от 06.06.2010. Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление Кадастровым имуществом" от 12.04.2009, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости Московской области на базе от 22.04.2009 государственной службы регистрации недвижимости Московской области (с.Фурстона, ориентир: 50:29/0030401/011/02/2010-229).
6. Инвентаризация:	отсутствует
7. Взыскание в судебном порядке (исполнительный лист):	данного отсутствуют
8. Оценка с возложением обязательств истребования для обеспечения возврата:	данного отсутствуют
9. Оценка с возложением обязательств истребования для обеспечения возврата:	данного отсутствуют

Выписка выдана: Малютых Эдуард Иванович
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" предоставляется информация, содержащаяся в настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости Московской области, которая является актуальной на дату выдачи выписки. Информация, содержащаяся в настоящем документе, может отличаться от информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости Московской области.

Выдана: Малютых Эдуард Иванович
 Подпись: 
 Должность: Главный специалист
 Подпись: 
 Должность: Специалист-эксперт
 Подпись: 
 Должность: Специалист-эксперт



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПУ" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

№ 50:02/001/2016/041
Дата: 11.03.2016

На основании выписки от 22.11.2016 г. государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с имуществом, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с имуществом, в отношении:

1. Характеристика земельного участка	объект недвижимости	Квартальный кадастровый номер участка	50:02/001/2016/041-135
2. Характеристики земельного участка	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Кадастровый номер участка	50:02/001/2016/041-135
3. Вид, вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
4. Категория земель	земельный участок	Категория земель	земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области
5. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
6. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
7. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
8. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
9. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
10. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
11. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
12. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
13. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
14. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
15. Вид разрешенного использования	Земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области	Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения

1. Основание государственной регистрации	Принимая во внимание управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Про-Юпитер Экст Менеджмент" от 22.11.2016
2. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
3. Категория земель	земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Московской области
4. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
5. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
6. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
7. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
8. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
9. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
10. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
11. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
12. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
13. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
14. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
15. Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения

Выписка выдана: Москва, Электр. Выписка
Сведения, содержащиеся в выписке, являются актуальными (актуальными) на дату выдачи выписки, кроме случаев, указанных в выписке.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23.11.2016 № 407-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" вся информация, содержащаяся в выписке, является актуальной, достоверной, соответствующей действительности и достоверности, а также является юридически значимой.

_____ / [Подпись] /
[Подпись]



Формула успеха
Экспертно-оценочное бюро

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 24.11.2016
 №58/015/2016/001/2016-068
 На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на регистрацию 22.11.2016 г., сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

Характеристики объекта недвижимости	20:29:0030401:139
Балансовый (инвентарный) номер объекта	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	Земельный участок сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
Категория земель	290 001 кв. м
Площадь участка	
Площадь участка, занятого под застройку в плане	
Адрес (местоположение) участка	Росийская Федерация, Участок кадастровой территории в ЛБСР м. на территории м. п. от организации «Юрское», расположенного по кадастровому адресу: Московская область, Босеровский район, Участок 38
Состав	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения «С/х назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Права (обременения) (арбитражные)	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Судопроизводство (судопроизводство)	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
и, т.д.	
Дата государственной регистрации документа государственной регистрации права	09.08.2010
Идентификационный номер государственной регистрации документа государственной регистрации права	58:58:015/2016/001/2016-068

Вид, на который заключена сделка	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Вид, на который заключена сделка	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Содержание сделки	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Действие сделки	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Содержание сделки	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Действие сделки	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Содержание сделки	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Действие сделки	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Содержание сделки	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет
Действие сделки	Земельный участок «С/х назначения» - «Земельный участок сельскохозяйственного назначения» на основании данных кадастра, с кадастровым номером 20:29:0030401:139, площадью 290 001 кв. м, категория земель «земель для сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения», обременений нет

Выписка выдана: Макаревич, Екатерина Ивановна

Сделка, о которой сообщается в настоящем документе, является сделкой, связанной с осуществлением (исполнением) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию права. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 137-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», заключение государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним», заключается в случае, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрированы все необходимые для государственной регистрации сделки документы. В настоящее время Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрированы все необходимые для государственной регистрации сделки документы.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Руководитель: Макаревич, Екатерина Ивановна
 Подпись: Макаревич, Екатерина Ивановна
 Печать: Макаревич, Екатерина Ивановна

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 24.11.2016

Модуль: 001/2016-957

На основании запроса от 23.11.2016 г., поступающего на рассмотрение 22.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Юридическая область недвижимости:	Журевская область, Московская область
2. Адрес (идентификация) объекта:	Московская область (идентификация) № 50-20/003491/433
3. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
4. Назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
5. Площадь объекта:	186 524 кв. м
6. Категория земель, вид разрешенного использования:	земли населенных пунктов
7. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
8. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
9. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
10. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
11. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
12. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
13. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
14. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014

1. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
2. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
3. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
4. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
5. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
6. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
7. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
8. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
9. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
10. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
11. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
12. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014
13. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Идентификационный номер: Московская область, Юрковское район, с/пос. Юрковское, кадастровый участок регистрации: Московской области № 50-20/003491/433
14. Дата прекращения государственной регистрации:	31.12.2014

Выполнен в г. Москва, Юрковское район, с/пос. Юрковское

Служба, осуществляющая в настоящее время регистрацию, является государственной (муниципальной) или иную государственную службу, осуществляющую государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется государственным органом или иным государственным органом, осуществляющим регистрацию, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ НЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ

Информация об объектах недвижимости отсутствует



Григорьев И.С.

М.П.

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рента" № ИИ: 7105877530
 Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рента" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ГрибЮниверс Эссет Менеджмент" от 22.04.2009

Высшая инстанция подтверждает проведение государственной регистрации права. Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рента" от 22.04.2009



Государственный регистратор
 Власова М.С.

ВЫДАНКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО С ПИИ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА

Дата выдачи: 21.10.2016
 В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Наименование (или условное) № 50-50-06/002-83 Номер объекта Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 659409 кв. м, адрес: (местонахождение) объект: Российская Федерация, участок находится примотран в 100 м по выделению из жстков от ориентира д.Муромское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское
2. Состав объекта недвижимости	2.1. Наименование земельных участков - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рента" данные в которых устояли/подлежат на основании данных записей отчета кадастровых инженеров паев в реестре кадастровых объектов паев и счетов депо владельцев земельных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1. Объект собственности, № 50-50-06/008/000-072 от 21.07.2009
4. Документ-основание	4.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.07.2009 Заявка на приобретение недвижимых паев для участия в паевом инвестиционном фонде для паевых доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рента" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ГрибЮниверс Эссет Менеджмент" от 22.04.2009
5. Ориентир (обременение) права	5.1.1. Вид: Доверительное управление, участок является примотран в 100 м по выделению из жстков от ориентира д.Муромское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кадастровый номер: 50-20-003/002-0065, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для сельскохозяйственного производства, общая площадь 659409 кв. м 21.07.2009
Дата государственной регистрации	21.07.2009
Номер государственной регистрации	50-50-06/008/000-072
Форм, на которых осуществлено ограничение (обременение) права	с 21.07.2009 по 31.03.2024
Вид, в пользу которого зарегистрировано ограничение (обременение) права	Объект с ограниченной ответственностью "ГрибЮниверс Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 29.11.2016
 №: 50/029/001/2016-09/3
 На основании запроса от 23.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 23.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики земельного участка (или участков):	объект недвижимости
Кадастровый номер участка:	50/01/009/002/348
наименование объекта недвижимости:	Земельный участок
назначение объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского хозяйства
площадь участка:	0,694 269 кв. м
назначение участка:	назначение общего, открытого
доля в составе доли:	
адрес (исключительно) объекта недвижимости:	Российская Федерация, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Филиппки
состав:	3.1. Участки инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" с целью ведения сельского хозяйства, а также о которых упоминается на основании данных данных источников информации: инвестиционные паев в составе 1250 инвестиционных паев инвестиционного паев.
3. Вид, вид использования, категория земель, вид разрешенного использования:	3.1. Земельный участок, категория земель: 03-01-002/2015-031/К/01 от 24.06.2015
4. Организация (образовательное учреждение):	Доверительное управление, Доверительное управление
4.1. Вид:	24.06.2015
дата государственной регистрации:	30.06.2015
номер государственного кадастрового листа:	50/01/002/2015-031/К/01 от 24.06.2015
4.2. Вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	31.03.2014
номер государственного кадастрового листа:	50/01/002/2015-031/К/01 от 24.06.2015
4.3. Вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Участники доверительного управления фондом "Своя земля - рентный" ИНН: 7958175530
дата государственной регистрации:	27.04.2009
номер государственного кадастрового листа:	
5. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	
6. Дата государственной регистрации:	27.04.2009
7. Вид права в Едином государственном реестре недвижимости:	доверительное управление

8. Отметка о наличии ограничений в залоге:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии ограничений в ипотеке:	данные отсутствуют
10. Отметка о наличии ограничений в доверительном управлении:	данные отсутствуют

Выписка выдана Магориной Эльзой Ивановной
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения выписки, однако, содержащиеся государственные сведения могут быть изменены. В соответствии со статьей 118 Закона от 27.07.2007 № 187-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" информация, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, является достоверной, соответствующей действительности, а также не содержит противоречий и записей, нарушающих интересы физических, юридических лиц и органов государственной власти. Любые изменения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, являются действительными.
 Специалист: М.С. Степанов
 Специальный эксперт
 Подпись: М.С. Степанов
 Подпись: М.С. Степанов

№1613-041/56131; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 18.05.2011 г. Заявка на приобретение земельных участков (№ 1613-041/56131 от 28.04.2011 №С/23-92)			
5. Договоры участия в долевой собственности зарегистрированы			
6. Планировка:	отсутствует		
7. Наличие в срочном порядке деловых договоров:	наличие отсутствует		
8. Оценка в соответствии с требованиями законодательства:	наличие отсутствует		
9. Оценка о наличии реальной собственности участка: наличие государственной собственности	наличие отсутствует		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Сведения, содержащиеся в выписке, являются актуальными (своевременными) на дату получения запроса органами государственной власти (органами государственной власти субъектов Российской Федерации) или органами местного самоуправления, содержащиеся в выписке являются актуальными на дату выдачи информации. Информация, содержащаяся в выписке, является достоверной, а значит, не требует проверки.

Ирина М. П.
Карачевская М. С.
 Подпись

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
 № 30:047/005/2016-594
 Дата: 30.11.2016
 На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Категория земель: целевое назначение (или условный номер): 05:02:001/06/09-45 Земельный участок	Земля сельскохозяйственного назначения. Для размещения (по назначению) сельскохозяйственных объектов в угодьях	331 507 кв. м	
2. Категория земель: целевое назначение (или условный номер): 05:02:001/06/09-45 Земельный участок	Земля сельскохозяйственного назначения. Для размещения (по назначению) сельскохозяйственных объектов в угодьях	331 507 кв. м	
3. Вид, номер государственной регистрации: 05:02:001/06/09-45	Земля сельскохозяйственного назначения. Для размещения (по назначению) сельскохозяйственных объектов в угодьях	331 507 кв. м	
4. Категория земель: целевое назначение (или условный номер): 05:02:001/06/09-45	Земля сельскохозяйственного назначения. Для размещения (по назначению) сельскохозяйственных объектов в угодьях	331 507 кв. м	

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ПОДЪЕМНОГО ИМУЩЕСТВА
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 20.11.2018. №: 50/05/001/2018/05-2067
 На основании запроса от 25.11.2016 г., направленного на рассмотрение 25.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристики недвижимости	объект недвижимости	объект недвижимости
Кадастровый номер объекта	50/05/001/10/045	50/05/001/10/045
находящийся объект	Земельный участок	Земельный участок
категория объекта	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
площадь объекта	788 кв. м	788 кв. м
площадь (этаж)		
адрес (почтовый индекс)	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение Шестовское, в/пос. дер. Гариновское, изъятая часть кадастра 50/05/001/05/10	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, сельское поселение Шестовское, в/пос. дер. Гариновское, изъятая часть кадастра 50/05/001/05/10
ОБЪЕКТ	2.1. Исковые заявления о прекращении государственной регистрации права собственности на земельный участок, в котором зарегистрирован земельный участок, кадастровый номер которого 50/05/001/05/10, кадастровый номер земельного участка в реестре недвижимости 50/05/001/05/10/045, в соответствии с требованиями статьи 21.1 Федерального закона от 03.06.2011 № 50-ФЗ	2.1. Исковые заявления о прекращении государственной регистрации права собственности на земельный участок, кадастровый номер которого 50/05/001/05/10, кадастровый номер земельного участка в реестре недвижимости 50/05/001/05/10/045, в соответствии с требованиями статьи 21.1 Федерального закона от 03.06.2011 № 50-ФЗ
3. Вид, номер государственной регистрации права	1.1. Отмена государственной регистрации права	1.1. Отмена государственной регистрации права
4. Документ (обременение)		
4.1. Вид		
дата государственной регистрации	03.06.2011	03.06.2011
номер государственной регистрации	50/05/001/2011/081	50/05/001/2011/081
срок, на который зарегистрировано обременение	с 03.06.2011 по 31.03.2024	с 03.06.2011 по 31.03.2024
в пользу которого зарегистрировано обременение (обременение)	Правильное оформление земельного участка, кадастровый номер которого 50/05/001/05/10/045, в пользу акционерного общества с ограниченной ответственностью «УРАВЛЮША» КОМПАНИИ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ» ИНН 7705075230	Правильное оформление земельного участка, кадастровый номер которого 50/05/001/05/10/045, в пользу акционерного общества с ограниченной ответственностью «УРАВЛЮША» КОМПАНИИ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ» ИНН 7705075230
реализация	Государственный	Государственный

5. Договор участия в долевой собственности	Земельный, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости от 22.04.2009 №143-04/16131
6. Претензия	Земельный, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости от 28.04.2011 №33-03/1
7. Заявление в Судебном порядке	Земельный, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости от 16.05.2011
8. Отчеты и заявления в отношении зарегистрированного объекта	
9. Отчеты и заявления об отмене государственной регистрации права собственности и государственной регистрации права	

Выявлено наличие: Массовый Электронный
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (актуальными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" пользование земельными участками, содержащимися в настоящем документе, допускается в форме, которая является угодью граждан и законами, актами и иными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

М.П. УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 М.С. Сидорова
 Специалист-эксперт
 Подпись: М.С. Сидорова

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
 "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 29.11.2016 №: 50/005/001/2016-2969

На основании запроса от 25.11.2016 г. поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимого имущества (или участка) и кадастровый номер объекта:	объекты недвижимости
2. Наименование субъекта:	Земельный участок
3. Категория земель:	земельный участок сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
4. Категория земель:	811/01/01/01
5. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, отнес. Шереметьевское п/о, пос. с. Некосовское, дачный участок кадастровый № 50/05/001/003/06
6. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Владельцы недвижимых прав - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" адресом которого установлено место нахождения данных лиц, а также владельцев недвижимых прав в составе данных владельцев недвижимых прав и систем для кадастрового учета объектов недвижимости
7. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Область, датами собственности, № 50/05/001/005/2011-081 от 15.09.2011
8. Организация (обращение):	Доверительное управление, Доверительное управление
9. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	15.09.2011
10. Организация (обращение):	№ 50/05/005/2011-081
11. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	15.09.2011 по 31.03.2024
12. Организация (обращение):	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находящийся в "Учрежденном доверительном управлении" ООО "СВЯЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ" ОГРН 5025000000000
13. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	15.09.2011
14. Организация (обращение):	15.09.2011
15. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	26.05.2009
16. Организация (обращение):	26.05.2009
17. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	26.05.2009
18. Организация (обращение):	26.05.2009

1. Отсутствует ли информация о наличии ограничений в отношении зарегистрированного права:

2. Отсутствует ли информация о наличии ограничений в отношении зарегистрированного права в отношении объектов недвижимости или государственного имущества:

Выписка выдана: Милерова Эдгард Иванович
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" или на иные даты, указанные в заявлении о предоставлении информации, содержащемся в настоящем выписке, способной для в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам зарегистрированных владельцев, а также ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

М.П. **Карчевская И.С.**
 Подпись: **Карчевская И.С.**
 Должность: **Специалист-регистратор**

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ВЫДВСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА

Дата выдачи: 02.11.2016
 В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Кадастровый номер участка (или условный номер объекта)	50:05:0080000-534
Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства (производство, обработка плодов, овощей, ягод, фруктов, ягод, зерновых культур), кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево, земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево
Сфера объекта недвижимости	2.1. Земельный инвестиционный паевый инвестиционный фонд "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" в котором участвуют на основании договора участия в паевом инвестиционном фонде в качестве участников паевые участники (инвесторы)
3. Вид, номер государственного реестра права	3.1. Юридическое наименование: №: 50:05:0080000-534/0062/2016-77567 от 02.11.2016
4. Юридическое наименование права	4.1. Договор участия в паевом инвестиционном фонде №: 50:05:0080000-534/0062/2016-77567 от 02.11.2016
5. Описание (обременение) права	5.1.1. Вид: Договорные управленческие отношения, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево, земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево, земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево, земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево
6. Дата государственной регистрации (включая дату государственной регистрации права)	02.11.2016
7. Номер государственного реестра права, номер государственного реестра права, номер государственного реестра права, номер государственного реестра права	50:05:0080000-534/0062/2016-77567
8. Дата, в которую возникло обременение (обременение) права	с 26.05.2009 по 31.03.2024
9. Описание обременения (обременение) права	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 770817550
10. Описание государственного реестра права	Права депозитария Управляющей компании "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" под управлением Депозитариуса с ограниченной ответственностью "Гарантбанк Ассет Менеджмент" от 29.04.2009

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Проведена запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Государственный инспектор: Дубинина И. А.

ВЫДВСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА

Дата выдачи: 02.11.2016
 В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Кадастровый номер участка (или условный номер объекта)	50:05:0080000-534
Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства (производство, обработка плодов, овощей, ягод, фруктов, ягод, зерновых культур), кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево, земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево
Сфера объекта недвижимости	2.1. Земельный инвестиционный паевый инвестиционный фонд "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" в котором участвуют на основании договора участия в паевом инвестиционном фонде в качестве участников паевые участники (инвесторы)
3. Вид, номер государственного реестра права	3.1. Юридическое наименование: №: 50:05:0080000-534/0062/2016-77567 от 02.11.2016
4. Юридическое наименование права	4.1. Договор участия в паевом инвестиционном фонде №: 50:05:0080000-534/0062/2016-77567 от 02.11.2016
5. Описание (обременение) права	5.1.1. Вид: Договорные управленческие отношения, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево, земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево, земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево, земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0080000-534, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корпачево
6. Дата государственной регистрации (включая дату государственной регистрации права)	02.11.2016
7. Номер государственного реестра права, номер государственного реестра права, номер государственного реестра права	50:05:0080000-534/0062/2016-77567
8. Дата, в которую возникло обременение (обременение) права	с 26.05.2009 по 31.03.2024
9. Описание обременения (обременение) права	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 770817550
10. Описание государственного реестра права	Права депозитария Управляющей компании "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" под управлением Депозитариуса с ограниченной ответственностью "Гарантбанк Ассет Менеджмент" от 29.04.2009

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Проведена запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Государственный инспектор: Дубинина И. А.



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО И СУДЕБНОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА

Дата: 02.12.2016 № 50/023/001/2016-4692

На основании запроса от 02.12.2016 г., поставленного на рассмотрение 02.12.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на имущество находится и связано с ней зарегистрировано:

1. Учредительное предприятие: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование:	Объект: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование:	Доминирующий участник: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование:	Объект: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование: Код/наименование:
2. Предметная область (объект/объекты):	2.1. Планируемые инвестиционные вложения в земельный участок, находящийся в государственном реестре прав на имущество Московской области, принадлежащий на праве собственности государственному учреждению "Росреестр": 2.2. Земельный участок, площадью 20 000 кв. м, кадастровый номер 50/023/001/2016-4692, расположенный по адресу: Московская область, Рязанский район, поселок поселковый Рязанский.		
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Обналичение права собственности, № 50/01/001/2016/002/2015-0501 от 29.05.2015 г.		
4. Ограничение (обременение) права:	4.1. Вид: доверительное управление, документальное управление. Дата государственной регистрации: 29.05.2015. Идентификационный номер государственного кадастрового учета: 50/01/004/2014/064. Срок: не ограничен. Условие отмены ограничения права: Земельный участок, кадастровый номер 50/023/001/2016-4692, находится в государственном реестре прав на имущество Московской области в собственности государственного учреждения "Росреестр".		
5. Договор, участие в долевой собственности:	5.1. Договор доверительного управления Земельным участком, кадастровый номер 50/023/001/2016-4692, расположенный по адресу: Московская область, Рязанский район, поселок поселковый Рязанский, от 26.05.2009 г.		
6. Права требования:	6.1. Земельный участок, кадастровый номер 50/023/001/2016-4692.		
7. Земельный участок в свободном пользовании:	7.1. Земельный участок, кадастровый номер 50/023/001/2016-4692.		

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРА
ОБЛАСТИ"
ВЫПИСКА ИЗ ЗАПИСИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКА С НЕЙ

Дата: 06.12.2016 №: 50/047/005/2016-046
На основании запроса от 29.11.2016 г., поступающего на рассмотрение 29.11.2016 г.
собщая, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок
с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый (и/или условный) номер участка: 50-24/0080105-4 наименование объекта: Земельный участок площадь участка: 268 426 кв. м адрес (наполняемые поля): Московская область, Истринский район, д. Астахово, д. 1 адрес (наполняемые поля): Московская область, Истринский район, д. Астахово	2. Категория земель (целевое назначение): Земли населенных пунктов Земли для размещения объектов складского назначения	3. Вид, номер и дата государственной регистрации: 51/2016/046/2016-046/005/2016-046 от 17.07.2014	4. Описание (обременение): 4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Истринский район, д. Астахово, д. 1, кадастровый номер: 50-24/0080105-4, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: ведение хозяйства сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: ведение хозяйства сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 268 426 кв. м Дата записи: 17.07.2014 номер государственной регистрации: 50-50-07/005/2014-132 страна, на которой установлено обременение: Российская Федерация лицо, в пользу которого установлено обременение (обременение): Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" (полное наименование: "ЗЕМЛЯ - РЕНТ") КОМПАНИЯ "ПОВЕРИТЕЛЬНО-ДОБЕРИТЕЛЬНО-УПРАВЛЕНИЕ" ИНН: 7705477530 основание государственной регистрации: Приказ Экспертного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Земля - Рент" Министерства от 22.04.2009
---	--	---	--

Исходная информация	Исходная информация
8. Отметка о государственном кадастровом учете земельного участка	Исходная информация
9. Отметка о наличии кадастровых объектов недвижимости для государственных нужд	Исходная информация

Выписка выдана Министерством Экономического развития Московской области в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственном реестре недвижимости" в связи с тем, что пользователи государственного реестра недвижимости, государственного кадастра объектов недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости, имеют возможность получать информацию о наличии государственного реестра недвижимости, государственного кадастра объектов недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости.

С.И. ПЕТУХОВ, Министр
Министерства экономического развития Московской области



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФОНД НАЦИОНАЛЬНОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОССИИ» (ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

ВЫИСКА КРАЕВЫМ ОКУЛАСТВАМ РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕ ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НЕМ

№ 50/055/001/2016-3/044

Не, основной адрес от 26.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2016 г., сообщившего в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрирован).

1.1	Административная территория	область	
2.1	Кадастровый номер участка (или условный номер участка)	50:05/01/2010/05/12	
3.1	Выявление участка в кадастре	Земельный участок	
4.1	Вид, номер государственной регистрации права	Земельный участок, для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения жилищно-коммунального хозяйства	
5.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
6.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
7.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
8.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
9.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
10.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
11.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
12.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
13.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
14.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
15.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
16.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
17.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
18.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
19.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
20.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
21.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
22.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
23.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
24.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
25.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
26.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
27.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
28.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
29.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
30.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
31.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
32.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
33.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
34.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
35.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
36.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
37.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
38.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
39.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
40.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
41.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
42.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
43.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
44.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
45.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
46.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
47.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
48.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
49.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
50.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
51.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
52.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
53.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
54.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
55.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
56.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
57.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
58.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
59.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	
60.1	Выявление участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:05/05/2010/05/12	

5. Договоры участия в долевой собственности	не зарегистрированы
6. Соглашения об уступке доли в праве собственности	не зарегистрированы
7. Соглашения о разделе имущества	записаны отпущены
8. Отмена о возмещении затрат отпущены	записаны отпущены
9. Отмена о разделе имущества отпущены	записаны отпущены
10. Отмена о возмещении затрат отпущены	записаны отпущены
11. Отмена о разделе имущества отпущены	записаны отпущены
12. Отмена о возмещении затрат отпущены	записаны отпущены

Выписка выдана Многофункциональному центру «Иваново»
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату запроса сведения о документах, содержащих государственные кадастровые сведения об объектах недвижимости. В соответствии со статьями 34, 35 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и статьей 115 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения о государственном кадастре недвижимости и сведения о кадастровом номере, кадастровом назначении и кадастровой стоимости объектов недвижимости являются достоверными, подлежат обязательной фиксации в Едином государственном реестре недвижимости и являются юридически значимыми, подлежат ответственности федерального государственного кадастрового агентства.

Иваново, М.И.И.
Швабская, М.И.И.

Генеральный директор
С.С.С.С.С.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату запроса сведений о документах, содержащих государственные кадастровые сведения об объектах недвижимости. В соответствии со статьями 34, 35 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и статьей 115 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения о государственном кадастре недвижимости и сведения о кадастровом номере, кадастровом назначении и кадастровой стоимости объектов недвижимости являются достоверными, подлежат обязательной фиксации в Едином государственном реестре недвижимости и являются юридически значимыми, подлежат ответственности федерального государственного кадастрового агентства.

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

дата, на которой рассмотрены юридические факты (образованы) данные;	с 06.11.2009 по 31.03.2024
лица, в пользу которых составлены сведения (образованы) данные;	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" (инcorporated в Д.У. Община с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ДОверительного УПРАВЛЕНИЯ" ИНН: 770387538
исполком государственного регистрационного центра;	Привалко доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Земе Мособласти" от 22.04.2009; Заявка на оформление инвестиционных прав для юридических лиц от 14.10.2009 №СР-52;
Действующие в отношении земельного участка (договоры);	нет
Приватизация;	отсутствует
Зачищенные в отношении земельные участки;	земельные участки
Отсутствие в отношении земельных участков в государственном кадастре;	земельные участки
Отсутствие в отношении земельных участков сведений о государственном кадастре;	земельные участки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Московской области, выданная управлением (исполнительным) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 5 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Московской области, содержащая в электронной форме выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, которая выдает сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности, доверительного управления Российской Федерации.

СЕРВИС ПРАВОВОГО ПОДДЕРЖАНИЯ
 ФЕДЕРАЦИЯ
 ФИЛИАЛ И.О.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УПРЕЖДЕНИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА КОМПЕТЕНТНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

Дата: 05.12.2016. №: 50/05/001/2016-0951

На основании запроса от 29.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 29.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделки нет зарегистрированных:

1. Характеристики земельного участка:	объект
Кадастровый номер участка:	50/05/001/017-9
Нахождение участка:	Земельный участок
Назначение участка:	Земельный участок для размещения сельскохозяйственных предприятий
Линейная обремененность участка:	185 287 кв. м
Сведения об обременении участка:	
Сведения об ипотеке участка:	
Сведения об ипотеке земельного участка:	
Сведения об ипотеке земельного участка (не по ипотеке):	
Сведения об ипотеке земельного участка (по ипотеке):	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Огарин, северная часть кадастрового квартала 50/05/001/017
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Юрлицо, Московская область, субъект РФ: 50/05/001/017-9 от 20.01.2012
4. Описание права (образованное):	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Огарин, северная часть кадастрового квартала 50/05/001/017, акт № 50/05/002/007-9, кадастровый участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, назначение: разрешенное использование для ведения сельскохозяйственного производства, обременения: 185287 кв. м
Дата государственной регистрации права:	20.01.2012
№ государственной регистрации права:	50/05/001/017-9
Срок, на который установлено ограничение права:	с 20.01.2012 по 31.03.2024
Лицо, в пользу которого установлено ограничение права (образованное):	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" (инcorporated в Д.У. Община с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ДОверительного УПРАВЛЕНИЯ" ИНН: 770387538)
Лицо, в пользу которого установлено ограничение права (образованное):	Привалко доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" (инcorporated в Д.У. Община с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ДОверительного УПРАВЛЕНИЯ" ИНН: 770387538)

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

№30/05-001/2016-2011

Дата 23.11.2015

На основании запроса от 23.11.2016 г., поступившего на регистрацию 22.11.2016 г., сообщая, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (и/или иной) номер объекта:	50:05/003/01/017
Муниципальный район:	Косовский район
Муниципальное образование:	Деревня Семеновское сельского поселения
Квартальный номер:	2/01/005 кв. №
Высотный номер, этаж:	
Этаж (или этажность):	
Адрес (или координаты):	Московская область, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, пр-т с/п.х. им. Героев-Мухоморов 58/55-002/01/01
Состояние:	Наличны правоустанавливающие документы на земельный участок, кадастровый номер которого указан в запросе, зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Правобазис (принадлежность):	Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Своя земля - рентный».
Вид, номер и дата государственной регистрации:	Общая долевая собственность, № 30/05-01/056-009-016 от 12.08.2009
Субъект права (обременения):	Департамент управления Московской области, Сергиево-Посадский муниципальный район, а/п-п.д.БФ, совладельцы: шесть владельцев: №07/02/01/01, кадастр: 50:05/001/01/1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, кадастр: 50:05/001/01/1
4.1.1.	площадь: 2/01/005 кв. №
4.1.1.1.	кадастр: 50:05/001/01/1
4.1.1.2.	кадастр: 50:05/001/01/1

Дата, на которой осуществлено управление объектом недвижимости:	с 23.07.2009 по 21.05.2014
Вид, в пользу которого установлено управление объектом недвижимости:	Земельный участок государственной собственности Московской области в долевой собственности ООО «Своя земля - рентный».
Основание государственной регистрации:	Поступило в государственную регистрацию Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22.04.2009
Субъект права (обременения):	не зарегистрировано
Правобазис:	общедолевая
Данные о государственной регистрации:	данные отсутствуют
Данные о кадастровой регистрации:	данные отсутствуют
Данные о государственной регистрации недвижимости:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махурный Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 21 марта 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав в недвижимом имуществе и сделок с ним" исключительное государственное регистрационное право на исключение нечестово и сделки с ним" исключительное государственное регистрационное право, осуществляемое для нужд, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателя, имеет приоритетность перед другими государственными регистрационными документами Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РА/Р/Ж/У

Сотникова Н.С.



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ОБЛАСТНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЯК С ИМ

Дата: 23.11.2016 №: 50/05/001/2016/2922
На основании заявки от 22.11.2016 г., осуществляемая на рассмотрение 22.11.2016 г., сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записаны следующие:

Table with 2 columns: field number and description. Contains details about land parcels, ownership, and registration in the Unified State Register of Real Estate Rights.

Table with 2 columns: field number and description. Contains details about land parcels, ownership, and registration in the Unified State Register of Real Estate Rights.

Выписка выдана: Александр Луарис (Иванов)
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату их внесения в Единый государственный реестр недвижимости. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 122-ФЗ «О государственном реестре недвижимости» записи в Едином государственном реестре недвижимости являются достоверными и являются основанием для совершения сделок, совершаемых в установленном законодательстве Российской Федерации.

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Срок, на который определены рыночные (бухгалтерские) цены:	с 26.05.2009 по 31.03.2024
лиц, в пользу которых определены рыночные (бухгалтерские) цены:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", расположенный в Л/У: Область с ограниченной ответственностью "ЭПРА-АВТОКОМПАНИЯ" (ИНН: 50/0901370-000) ОГРН: 5005003873
основные рыночные (бухгалтерские) цены:	Цены на земельные участки Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Областью с ограниченной ответственностью "ЭПРА-АВТОКОМПАНИЯ" от 26.05.2009 №1/33/04-56121
Целевые участки в составе кадастровых:	не зарегистрированы
Земельные участки:	отсутствуют
Земельные участки в собственности:	данные отсутствуют
Земельные участки в ином праве:	данные отсутствуют
Земельные участки в ипотеке:	данные отсутствуют
Земельные участки в залоге:	данные отсутствуют
Земельные участки в аренде:	данные отсутствуют
Земельные участки в долевой собственности:	данные отсутствуют

Выявлен недостоверный документ (выписка)

Сведения, содержащиеся в указанных документах, являются актуальными (действующими) на дату получения выписки, однако, осуществляемому государственному кадастровому учету в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется с даты вступления в силу закона, который является актуальным на дату государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который является актуальным на дату государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который является актуальным на дату государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

СЕРГИЙ ИВАНОВИЧ ПЕТРОВ
 Руководитель
 Филиал ИС

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР/0017 от «22» июля 2017 г. перечисляю в аренду подложки содержащих земельные участки (далее – «Участки»)
 № (Инициалы) (фамилия) земельных участков, расположенных в Раменском, Звенигородском, Протвино-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Описание участка	Адрес участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Участок находится в границах в 1140 м от границы с соседним участком, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское.	50:25:003071:0613	19 180,66
2	Земельный участок для размещения объектов производственного назначения, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Участок находится в границах в 50 м от границы с соседним участком, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Кузнецкий с/п.	50:25:003079:0017	208 117
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Месторасположение участка: сельское поселение Протвино, район Протвино, Раменский район, Московская область. Участок находится в границах в 1070 метров от ориентира по адресу: Московская область, Протвино, Протвино с/п, участок № 51 в АООТ "Саратовское".	50:25:0030196:1113	138 529
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Угличское, земельный участок расположен в территориальной зоне «сельскохозяйственный».	50:25:003029:03	460 000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, р-н Протвино-Зуевский, Собинское сельское поселение, земельный участок № 1.	50:24:008008:73497	126 678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Протвино-Зуевский район, село Протвино, с/п. Протвиноский.	50:24:0010400:45	121 961
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Протвино-Зуевский район, село Протвино.	50:24:0030300:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Протвино-Зуевский район, село Протвино, д. Звенигород.	50:24:0030305:8	208 020

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих 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. Фединское		
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 60м. от центра дачной застройки, от ориентира д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	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.пос. Фединское	50:29:0050402:2401	6 094 280
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 метров кв. расположен на садовом участке от ориентира д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Фединское	50:29:0050402:36	837 237
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 280 м. кв. расположен на территории от ориентира с.Петровское, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	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 от ориентира д.Труновское, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:0007	290 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 470 м. кв. расположен на территории от ориентира д.Госталино, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:0031	94 442
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:1041	191 220
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:1042	387 647

Страница 2 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории от ориентира д.п.Госталино, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:01	972 209
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1070 м. кв. расположен на территории от ориентира д.п.Госталино, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	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 от ориентира д.п.Госталино, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	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 от ориентира д.п.Госталино, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:04	271 243
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: (неуказан) субъекта Российской Федерации, 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   </p> <p>И.В. Луговой</p>	<p>Арбитражная Акционерное общество «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ»</p> <p>Генеральный директор   </p> <p>С.В. Луговой</p>
--	---

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

№	Кадастровый (или условный) номер	ОГРН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:009030112	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:009030112	050,087
2.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903114	478,258
3.	50:05:00903012	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Волково, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903012	80000
4.	50:05:0090314	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0090314	118922
5.	50:05:00903214	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Начино, восточная часть кадастрового квартала 50:05:00903214	307528
6.	50:05:002030145	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлизовское, в районе д.Тарбовское, северная часть кадастрового квартала 50:05:002030145	785300
7.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлизовское, в р-не д.Помы, северная часть кадастрового квартала 50:05:002030148	158208
8.	50:05:00204114	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлизовское, в районе с.Колыганово, северная часть кадастрового квартала 50:05:00204114	158804

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Кадастровый номер земельного участка	ИФНС	Адрес	Площадь
4	50:08:0080303:191	7903037030	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славенское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:08:0080303	237442
46	50:05:00044:0	7905000040	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шатурское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:05:00044	86345

<p>Арбитражник:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УСЛАЖИВЕСТВО ДОБРОУСЛЫБИТОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытое паевое инвестиционное рентное фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>А.С. Федоров</p>	<p>Арбитражер:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РусЗемель»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>Д.М. Герасимов</p>
---	---

Акт приема-передачи земельных участков № 232/24 от 27.05.2024 г. в отношении земель участка № 46 от 27.05.2024 г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УСЛАЖИВЕСТВО ДОБРОУСЛЫБИТОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытое паевое инвестиционное рентное фонд «Своя земля - рентный» (ИНН 79/037030, ОГРН 7903037030, ИНН 7903037030, адрес: г. Москва, ул. Митяевская, д. 14, стр. 1) в лице Генерального директора (подпись) _____ (И.И. Иванов) заключил настоящий Акт приема-передачи с Обществом с ограниченной ответственностью «РусЗемель» (ИНН 79/05000040, ОГРН 7905000040, адрес: г. Москва, ул. Митяевская, д. 14, стр. 1) в лице Генерального директора (подпись) _____ (Д.М. Герасимов) на предмет приема-передачи земельного участка № 46 (кадастровый номер 50:05:00044:0) площадью 86345 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шатурское, в районе д. Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:05:00044, с кадастровой стоимостью 100000000 руб., для использования в качестве земельного участка для сельскохозяйственного производства.

№	Кадастровый номер земельного участка	ИФНС	Адрес	Площадь
1	50:08:0080303:191	7903037030	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славенское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:08:0080303	237442
2	50:05:00044:0	7905000040	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шатурское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:05:00044	86345
3	50:08:0080303:192	7903037030	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славенское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:08:0080303	237442
4	50:08:0080303:193	7903037030	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славенское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:08:0080303	237442
5	50:08:0080303:194	7903037030	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славенское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:08:0080303	237442
6	50:08:0080303:195	7903037030	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славенское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:08:0080303	237442
7	50:08:0080303:196	7903037030	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славенское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:08:0080303	237442
8	50:08:0080303:197	7903037030	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Славенское, в районе д.Славенское, 681-682/0041 часть кадастрового квартала 50:08:0080303	237442

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Table with 4 columns: №, Категория земель (земельный участок), ИФН, Аграр, Штатный. It contains data for land parcels and their classification.

- 3. Состояние земельных участков определяется условиями Договора (Приложение) Арбитражного кредитного фонда.
4. Назначение земель для использования в целях ведения сельского хозяйства, включая возможность размещения ферм, по своему назначению для земель в Своя Земля (или для рекреационного парка).

Official stamp and signature block for the 'Своя Земля - Рентный' fund, including a blue circular seal and a handwritten signature.

Область с ирригацией...
1.1. Арбитражный кредитный фонд «Своя Земля - Рентный» (далее - АКФ) образован в соответствии с Федеральным законом от 14.07.2013 № 127-ФЗ «Об основах законодательства об ипотечных жилищных сбережениях» (далее - Закон) и Уставом АКФ.

3.1. Уплата земельного налога осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.2. Земельный налог уплачивается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1. Срок действия настоящего отчета составляет 12 месяцев со дня подписания настоящего отчета.
4.2. Настоящий отчет является частью отчета об оценке и публикуется в открытом доступе на сайте оценщика.

Страница 1 из 5

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

11.8. Договор аренды заключен на земельный участок № 2 (Догод) принадлежащий собственнику, собственник земельного участка (СЗУ), на основании которого для каждой из Сторон:
 К. Договор принят/приняты:
 * Директор/Директора:
 * Для аренды/арендаторы: Удальцова, И.И.

Адрес/адрес	Адрес/адрес
<p>ОБЛАСТНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОСПАКТИВ» ДОВЕРЧИВАЮЩЕГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Зарплата взыскания земельного участка в пользу арендатора</p> <p>Место нахождения: 105085, город Москва, улица Брэдфордская, дом 2А, строение 1 10791 14774404023 ИНН: 7708477936, КПП: 770811001 ОГРН: 5025037802, ОГРНИП: 304505001 ОГРНИП: 304505001 ОГРН: 5025037802 ОГРНИП: 304505001</p> <p>Генеральный директор И.И. Удальцова</p>	<p>Область с/х назначения: Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения</p> <p>Место нахождения: 105085, город Москва, улица Брэдфордская, дом 2А, строение 1 10791 14774404023 ИНН: 7708477936, КПП: 770811001 ОГРН: 5025037802, ОГРНИП: 304505001 ОГРН: 5025037802 ОГРНИП: 304505001</p> <p>Генеральный директор И.И. Удальцова</p>

Примечание №1
 в Договор аренды земельного участка № 2 (Догод) от 05.05.2024 г. от 05.05.2024 г.





№	Объект оценки	Адрес/адрес	Категория земель	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения	земли населенных пунктов	1110 кв. м.
2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения	земли населенных пунктов	10 кв. м.
3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения	земли населенных пунктов	700 кв. м.
4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения	земли населенных пунктов	20 кв. м.
5	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения	земли населенных пунктов	17 кв. м.
6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения	земли населенных пунктов	20 кв. м.
7	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения	земли населенных пунктов	1 кв. м.
8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, расположенных в границах населенного пункта», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения	земли населенных пунктов	101 кв. м.

ПОДПИСИ СТОРОН		Адрес/адрес
Сторона арендатор	И.И. Удальцова	Область с/х назначения: Московская область, Сергиево-Подольский район, с/х назначения: с/х назначения

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабельный»

Категория земель (код по классификации земель)	№№	Адрес	Площадь
1	2	3	4
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	384 120
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	31 360
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	211 000
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	211 211
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	1 021 000
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	140 011
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	275 120
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	89 800
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	384 120
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. поселение «Сельское», кадастровый номер: 50-05-0080110	1 641 011

Страница 8 из 8

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

Страница 9 из 9

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

МФУ
группа компаний «Своя земля - рентный»

«Департамент оценки земельных участков» ОГРН 5040000428 от 27.05.2024 г. (архив 1881).

Московская область, Страница: Пятнадцатая из пятнадцатой страниц. 15/15 | версия 1.01/14

1. Методика
2. Объекты
3. Результаты
4. Выводы

5. Заключение

6. Приложение

7. Справочная информация

8. Приложение

9. Приложение

10. Приложение

11. Приложение

12. Приложение

13. Приложение

14. Приложение

15. Приложение

16. Приложение

17. Приложение

18. Приложение

19. Приложение

20. Приложение

21. Приложение

22. Приложение

23. Приложение

24. Приложение

25. Приложение

26. Приложение

27. Приложение

28. Приложение

29. Приложение

30. Приложение

31. Приложение

32. Приложение

33. Приложение

34. Приложение

35. Приложение

36. Приложение

37. Приложение

38. Приложение

39. Приложение

40. Приложение

41. Приложение

42. Приложение

43. Приложение

44. Приложение

45. Приложение

46. Приложение

47. Приложение

48. Приложение

49. Приложение

50. Приложение

51. Приложение

52. Приложение

53. Приложение

54. Приложение

55. Приложение

56. Приложение

57. Приложение

58. Приложение

59. Приложение

60. Приложение

61. Приложение

62. Приложение

63. Приложение

64. Приложение

65. Приложение

66. Приложение

67. Приложение

68. Приложение

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По постановлению Директора аренды земельных участков № СЗР-ВСОУ от «22» июля 2017 г. перечислен в аренду земельные следующие земельные участки (далее – «Участки»)

№1 (Владельцами участков) земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится площадью в 1540 кв.м. и граничит с соседними участками со стороны ул. Подольской, расположенный на кадастровом участке, адрес аренды: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузьминово	50:23:0030271:003	19 781,84
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения	Участок находится площадью в 50 кв.м. и граничит с соседними участками со стороны ул. Курово, расположенный на кадастровом участке, адрес аренды: Московская область, Раменский район, Куровской с/п.	50:23:0030396:0017	398,177
3	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Мастерская/мастерские используются в качестве мастерской/мастерских, расположенных на кадастровом участке, Орехово-Зуевский район. Участок находится площадью в 1070 кв.м. и граничит со сторонами по адресу: Московская обл. Орехово-Зуевский район: участок № 57 в АООТ "Сарболово"	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 Удальское, земельный участок расположен в кадастровой выделке кадастровых кварталов	50:23:0030228:40	400,090
5	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соборовское сельское поселение, кадастровый район Коломенский	50:24:0060008:73437	134,878
6	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства и садоводства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п. Протаровский	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 Аристовское	50:24:0090303:11	71,122
8	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с. Аристовское	50:24:0090303:8	388,832

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Страница 10 из 10

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

Страница 11 из 10

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
		участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово		
72	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 989 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0650402:0085	899 429
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0650402:0481	6 691 289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью 100 кв.м. в 178 м. от ст. пр. Фетисово на территории д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово	50:29:0650402:06	831 031
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 100 кв.м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово с пр. Фетисово, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0650402:08	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 283 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:0037	296 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 470 кв.м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:0035	98 842
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:0941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:0942	887 948

Таблица № 11

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 100 кв.м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово на территории д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:01	970 788
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 100 кв.м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово на территории д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:02	308 232
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 100 кв.м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово на территории д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:03	480 568
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 100 кв.м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово на территории д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:04	673 241
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью 100 кв.м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово на территории д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:066021:05	914 984

Итого 32 788 826,64

<p>Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЕНТНЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»</p> <p>ИНН 50/0000000000 ОГРН 5025000000000</p>		<p>Адрес: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово</p> <p>Акционерное общество «Своя Земля - Рентный»</p> <p>ИНН 50/0000000000 ОГРН 5025000000000</p>	
<p>Генеральный директор: И.А. Зарубин</p>		<p>Генеральный директор: А.И. Зарубин</p>	

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Акт осмотра земельного участка
по Договору № СР-РЦИТ аренды земельных участков от 03.07.2017 №...

г. Москва

Объект - арендованный земельный участок «ПРИВАТНОЕ КОМПЛЕКСНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ДОНСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ Д.С. Зарягин» located in the village of Donskoye, Moscow region.

1. На основании Договора аренды от 03.07.2017 №... Арбитражный суд Московской области и Арбитражный апелляционный суд Московской области рассмотрели материалы дела и постановили:

№	Объекты	Категория	Классификация
1	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Земельный участок	58:20:0010102/17 001/17

2. Согласно Закону Московской области от 03.07.2017 №... Арбитражный суд Московской области постановил:

№	Объекты	Категория	Классификация
1	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Земельный участок	58:20:0010102/17 001/17

3. Согласно акту осмотра от 27.05.2024 №... Арбитражный суд Московской области постановил:

№	Объекты	Категория	Классификация
1	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Земельный участок	58:20:0010102/17 001/17

4. Акт осмотра от 27.05.2024 №... Арбитражный суд Московской области постановил:

№	Объекты	Категория	Классификация
1	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Земельный участок	58:20:0010102/17 001/17

Акт осмотра земельного участка
по Договору № СР-РЦИТ аренды земельных участков от 03.07.2017 №...

г. Москва

Объект - арендованный земельный участок «ПРИВАТНОЕ КОМПЛЕКСНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ДОНСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ Д.С. Зарягин» located in the village of Donskoye, Moscow region.

1. На основании Договора аренды от 03.07.2017 №... Арбитражный суд Московской области и Арбитражный апелляционный суд Московской области рассмотрели материалы дела и постановили:

№	Объекты	Категория	Классификация
1	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Земельный участок	58:20:0010102/17 001/17

2. Согласно Закону Московской области от 03.07.2017 №... Арбитражный суд Московской области постановил:

№	Объекты	Категория	Классификация
1	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Земельный участок	58:20:0010102/17 001/17

3. Согласно акту осмотра от 27.05.2024 №... Арбитражный суд Московской области постановил:

№	Объекты	Категория	Классификация
1	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Земельный участок	58:20:0010102/17 001/17

4. Акт осмотра от 27.05.2024 №... Арбитражный суд Московской области постановил:

№	Объекты	Категория	Классификация
1	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»	Земельный участок	58:20:0010102/17 001/17

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

г. Москва
 Индивидуальный оценщик № 11
 «Делюкс», № СФР-МО/17 от 03.07.2017 г. № 27564
 27 мая 2024 г.

Объекты оценки: земельные участки «ИПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (ИНН 50/001/2024/01) «ДОБРОТЫ ДА ИДУТ!» (ИНН 50/001/2024/02), № 1/05-001/2024/03, № 1/05-001/2024/04, № 1/05-001/2024/05, № 1/05-001/2024/06, № 1/05-001/2024/07, № 1/05-001/2024/08, № 1/05-001/2024/09, № 1/05-001/2024/10, № 1/05-001/2024/11, № 1/05-001/2024/12, № 1/05-001/2024/13, № 1/05-001/2024/14, № 1/05-001/2024/15, № 1/05-001/2024/16, № 1/05-001/2024/17, № 1/05-001/2024/18, № 1/05-001/2024/19, № 1/05-001/2024/20, № 1/05-001/2024/21, № 1/05-001/2024/22, № 1/05-001/2024/23, № 1/05-001/2024/24, № 1/05-001/2024/25, № 1/05-001/2024/26, № 1/05-001/2024/27, № 1/05-001/2024/28, № 1/05-001/2024/29, № 1/05-001/2024/30, № 1/05-001/2024/31, № 1/05-001/2024/32, № 1/05-001/2024/33, № 1/05-001/2024/34, № 1/05-001/2024/35, № 1/05-001/2024/36, № 1/05-001/2024/37, № 1/05-001/2024/38, № 1/05-001/2024/39, № 1/05-001/2024/40, № 1/05-001/2024/41, № 1/05-001/2024/42, № 1/05-001/2024/43, № 1/05-001/2024/44, № 1/05-001/2024/45, № 1/05-001/2024/46, № 1/05-001/2024/47, № 1/05-001/2024/48, № 1/05-001/2024/49, № 1/05-001/2024/50, № 1/05-001/2024/51, № 1/05-001/2024/52, № 1/05-001/2024/53, № 1/05-001/2024/54, № 1/05-001/2024/55, № 1/05-001/2024/56, № 1/05-001/2024/57, № 1/05-001/2024/58, № 1/05-001/2024/59, № 1/05-001/2024/60, № 1/05-001/2024/61, № 1/05-001/2024/62, № 1/05-001/2024/63, № 1/05-001/2024/64, № 1/05-001/2024/65, № 1/05-001/2024/66, № 1/05-001/2024/67, № 1/05-001/2024/68.

1. Общие сведения об объектах оценки: 1.1. «ИПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (ИНН 50/001/2024/01) - земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/01/01, площадью 10,00 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения».

№	Объект оценки	Адрес объекта	Категория земель	Площадь, кв. м
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/01/01	г. Москва, м. Делюкс, № СФР-МО/17 от 03.07.2017 г. № 27564	земли населенных пунктов	10,00

№	Объект оценки	Адрес объекта	Категория земель	Площадь, кв. м
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/02/01	г. Москва, м. Делюкс, № СФР-МО/17 от 03.07.2017 г. № 27564	земли населенных пунктов	10,00

1.2. Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/03/01, площадью 10,00 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения». 1.3. Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/04/01, площадью 10,00 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения». 1.4. Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/05/01, площадью 10,00 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения».

г. Москва
 Индивидуальный оценщик № 11
 «Делюкс», № СФР-МО/17 от 03.07.2017 г. № 27564
 27 мая 2024 г.

Объекты оценки: земельные участки «ИПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (ИНН 50/001/2024/01) «ДОБРОТЫ ДА ИДУТ!» (ИНН 50/001/2024/02), № 1/05-001/2024/03, № 1/05-001/2024/04, № 1/05-001/2024/05, № 1/05-001/2024/06, № 1/05-001/2024/07, № 1/05-001/2024/08, № 1/05-001/2024/09, № 1/05-001/2024/10, № 1/05-001/2024/11, № 1/05-001/2024/12, № 1/05-001/2024/13, № 1/05-001/2024/14, № 1/05-001/2024/15, № 1/05-001/2024/16, № 1/05-001/2024/17, № 1/05-001/2024/18, № 1/05-001/2024/19, № 1/05-001/2024/20, № 1/05-001/2024/21, № 1/05-001/2024/22, № 1/05-001/2024/23, № 1/05-001/2024/24, № 1/05-001/2024/25, № 1/05-001/2024/26, № 1/05-001/2024/27, № 1/05-001/2024/28, № 1/05-001/2024/29, № 1/05-001/2024/30, № 1/05-001/2024/31, № 1/05-001/2024/32, № 1/05-001/2024/33, № 1/05-001/2024/34, № 1/05-001/2024/35, № 1/05-001/2024/36, № 1/05-001/2024/37, № 1/05-001/2024/38, № 1/05-001/2024/39, № 1/05-001/2024/40, № 1/05-001/2024/41, № 1/05-001/2024/42, № 1/05-001/2024/43, № 1/05-001/2024/44, № 1/05-001/2024/45, № 1/05-001/2024/46, № 1/05-001/2024/47, № 1/05-001/2024/48, № 1/05-001/2024/49, № 1/05-001/2024/50, № 1/05-001/2024/51, № 1/05-001/2024/52, № 1/05-001/2024/53, № 1/05-001/2024/54, № 1/05-001/2024/55, № 1/05-001/2024/56, № 1/05-001/2024/57, № 1/05-001/2024/58, № 1/05-001/2024/59, № 1/05-001/2024/60, № 1/05-001/2024/61, № 1/05-001/2024/62, № 1/05-001/2024/63, № 1/05-001/2024/64, № 1/05-001/2024/65, № 1/05-001/2024/66, № 1/05-001/2024/67, № 1/05-001/2024/68.

№	Объект оценки	Адрес объекта	Категория земель	Площадь, кв. м
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/01/01	г. Москва, м. Делюкс, № СФР-МО/17 от 03.07.2017 г. № 27564	земли населенных пунктов	10,00

№	Объект оценки	Адрес объекта	Категория земель	Площадь, кв. м
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/02/01	г. Москва, м. Делюкс, № СФР-МО/17 от 03.07.2017 г. № 27564	земли населенных пунктов	10,00

1.2. Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/03/01, площадью 10,00 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения». 1.3. Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/04/01, площадью 10,00 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения». 1.4. Земельный участок, кадастровый номер: 50/05-001/2024/05/01, площадью 10,00 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения».

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Дополнительное соглашение № 1
к договору № СР-ВР-ДЛ/31 аренды земельного участка от 23.08.2016 г.

г. Москва 27 мая 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» (ИНН 50/001/001, ОГРН 5007083833, ОГРНИП 1045003126151), именуемое в дальнейшем «Управляющее общество», в лице Генерального директора Лидии Ивановны Александровой, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданин Российской Федерации Карен Викторович Гутерьян (ИНН - 50/001/001, дата рождения: 04.06.1969 года, место рождения: г.Баракалово Звениковского уезда Пензенской обл., паспорт: серия 04, № 34 752304, выдан: Инспекцией ФНС по Восточному району Московской области, дата выдачи: 11.07.2005 года, код подразделения: 503-016, зарегистрирован по адресу: Московская область, Восточный район, пос. Балаклавский, ул. 58 от Октябрь, д.15, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, совместно именуемый в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное Соглашение» СР-ВР-ДЛ/31) в отношении земельного участка от 23.08.2016 г. (далее – «Договор») в следующей редакции:

1. Стороны пришли к соглашению изменить срок Договора (сроки внесения платежей) до 31 августа 2022 года.
2. Стороны пришли к соглашению установить с ноября 2024 года ежемесячную арендную плату по Договору в размере 6 700,00 руб. (Шесть тысяч семьсот рублей 00 копеек), а так же часть НДС (20%) – 1 31,67 руб. (Одна тысяча сто тридцать одна рубль 67 копеек).
3. Поставные условия Договора, не противореча Соглашению, остаются неизменными и Стороны подтверждают на них свою обязательность.
4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит нотариальному удостоверению в органах, осуществляющих нотариально-правовое удостоверение сделок, не противясь законодательству Российской Федерации, в том числе по месту жительства Стороны до получения согласия Администрации Арендатора.
5. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах: один экземпляр, заверенный, нотариусом, предназначен для подачи в суд, два экземпляра для каждой из Сторон и один для Государственного органа, осуществляющего регистрацию.
6. Подписаны и подписаны Стороны:

<p>Администрация Московской области «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Место нахождения: 189308, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Генеральный директор Л.И. Александрова</p>	<p>Арендатор Карен Викторович Гутерьян ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Место рождения: 04.06.1969, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Генеральный директор Л.И. Александрова</p>
---	---

АКТ
о проведении оценки земельных участков
на территории г. Москва от 27 мая 2024 года

г. Москва 27 мая 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» (ИНН 50/001/001, ОГРН 5007083833, ОГРНИП 1045003126151), именуемое в дальнейшем «Управляющее общество», в лице Генерального директора Лидии Ивановны Александровой, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданин Российской Федерации Карен Викторович Гутерьян (ИНН - 50/001/001, дата рождения: 04.06.1969 года, место рождения: г.Баракалово Звениковского уезда Пензенской обл., паспорт: серия 04, № 34 752304, выдан: Инспекцией ФНС по Восточному району Московской области, дата выдачи: 11.07.2005 года, код подразделения: 503-016, зарегистрирован по адресу: Московская область, Восточный район, пос. Балаклавский, ул. 58 от Октябрь, д.15, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, совместно именуемый в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное Соглашение» СР-ВР-ДЛ/31) в отношении земельного участка от 23.08.2016 г. (далее – «Договор») в следующей редакции:

1. Стороны пришли к соглашению изменить срок Договора (сроки внесения платежей) до 31 августа 2022 года.
2. Стороны пришли к соглашению установить с ноября 2024 года ежемесячную арендную плату по Договору в размере 6 700,00 руб. (Шесть тысяч семьсот рублей 00 копеек), а так же часть НДС (20%) – 1 31,67 руб. (Одна тысяча сто тридцать одна рубль 67 копеек).
3. Поставные условия Договора, не противореча Соглашению, остаются неизменными и Стороны подтверждают на них свою обязательность.
4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит нотариальному удостоверению в органах, осуществляющих нотариально-правовое удостоверение сделок, не противясь законодательству Российской Федерации, в том числе по месту жительства Стороны до получения согласия Администрации Арендатора.
5. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах: один экземпляр, заверенный, нотариусом, предназначен для подачи в суд, два экземпляра для каждой из Сторон и один для Государственного органа, осуществляющего регистрацию.
6. Подписаны и подписаны Стороны:

<p>Администрация Московской области «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Место нахождения: 189308, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Генеральный директор Л.И. Александрова</p>	<p>Арендатор Карен Викторович Гутерьян ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Место рождения: 04.06.1969, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Генеральный директор Л.И. Александрова</p>
---	---

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Кадастровый номер земельного участка	УИП	Адрес	Площадь	Специальный оценочный и кадастровый или арендный ставки или обременения
1	2	3	4	5	6
		Земельный участок, категория земель - населенно-поселенческий, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115		1. Категория земель - земельный участок, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011. 2. Обременения: право ипотеки земельного участка, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011.
3	50:01:0020115/01	Земельный участок, категория земель - населенно-поселенческий, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115	798,366	1. Категория земель - земельный участок, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011.
4	50:01:0020115/02	Земельный участок, категория земель - населенно-поселенческий, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115	798,308	1. Категория земель - земельный участок, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011. 2. Обременения: право ипотеки земельного участка, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011. 3. Категория земель - земельный участок, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011. 4. Категория земель - земельный участок, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011. 5. Категория земель - земельный участок, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011.
7	50:01:0020115/01	Земельный участок, категория земель - населенно-поселенческий, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115	207,493	1. Категория земель - земельный участок, кадастровый номер 50:01:0020115, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115 от 09.06.2011.

Страница 8 из 8

№	Кадастровый номер земельного участка	УИП	Адрес	Площадь	Специальный оценочный и кадастровый или арендный ставки или обременения
1	2	3	4	5	6
4	50:01:0020115/01	Земельный участок, категория земель - населенно-поселенческий, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п.п. Шаталовское, в районе д. Лядовское, кадастровый номер 50:01:0020115	6,518	

<p>Директор Инициатива с аграрной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОБЕРИТЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, поселок «Своя земля - Деловый»</p> <p>Генеральный директор Е.А. Лазутина</p>	<p>Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «РусАгроФин»</p> <p>Генеральный директор А.М. Галкин</p>
---	--

Страница 9 из 9

Отчёт № 232/24 от 27.05.2024 г. об оценке земельных участков (68 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

