

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

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

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

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

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



ОТЧЕТ № 264/23

об оценке рыночной стоимости земельных участков (72 ед.) для
сельскохозяйственного производства, входящих в состав
имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
«Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 28.11.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 28.11.2023 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.....	9
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	12
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	15
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	15
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	16
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	16
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	16
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	17
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	17
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	18
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	18
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	21
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	38
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	38
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	43
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	43
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	66
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	68
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	70
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	72
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	75
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	79
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	80
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	82
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	83
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	94
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	98
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	98
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	98
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	106

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 85/23 от 28.11.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (72 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	21 967 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020105:14	Не применялся	Не применялся	536 000
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020110:7	Не применялся	Не применялся	26 975 000
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020215:4	Не применялся	Не применялся	589 000
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020216:3	Не применялся	Не применялся	5 820 000
6	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0030113:3	Не применялся	Не применялся	2 947 000
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0030113:4	Не применялся	Не применялся	460 000
8	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0030122:4	Не применялся	Не применялся	5 319 000
9	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0120214:17	Не применялся	Не применялся	857 000
10	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0120219:16	Не применялся	Не применялся	3 021 000
11	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0130212:4	Не применялся	Не применялся	9 920 000
12	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0130221:8	Не применялся	Не применялся	2 715 000
13	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:473	Не применялся	Не применялся	3 857 000
14	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:159	Не применялся	Не применялся	2 894 000
15	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:121	Не применялся	Не применялся	2 683 000
16	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:122	Не применялся	Не применялся	2 708 000
17	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:123	Не применялся	Не применялся	3 363 000
18	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:128	Не применялся	Не применялся	1 521 000
19	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:130	Не применялся	Не применялся	2 848 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:135	Не применялся	Не применялся	3 796 000
21	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:146	Не применялся	Не применялся	4 039 000
22	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050209:11	Не применялся	Не применялся	13 640 000
23	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0015	Не применялся	Не применялся	2 127 000
24	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0016	Не применялся	Не применялся	3 255 000
25	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0017	Не применялся	Не применялся	2 041 000
26	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0018	Не применялся	Не применялся	1 309 000
27	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:0025	Не применялся	Не применялся	2 969 000
28	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:1127	Не применялся	Не применялся	5 700 000
29	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:2483	Не применялся	Не применялся	66 807 000
30	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:0057	Не применялся	Не применялся	3 629 000
31	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:0085	Не применялся	Не применялся	6 581 000
32	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:1941	Не применялся	Не применялся	7 794 000
33	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:0037	Не применялся	Не применялся	2 958 000
34	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:0055	Не применялся	Не применялся	943 000

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 50:29:0060221:1942	Не применялся	Не применялся	6 646 000
36	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:131	Не применялся	Не применялся	1 943 000
37	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:136	Не применялся	Не применялся	4 890 000
38	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030401:137	Не применялся	Не применялся	6 043 000
39	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:21	Не применялся	Не применялся	3 795 000
40	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010208:3	Не применялся	Не применялся	505 000
41	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020510:45	Не применялся	Не применялся	7 868 000
42	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020353:141	Не применялся	Не применялся	2 070 000
43	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020510:48	Не применялся	Не применялся	7 487 000
44	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090203:2	Не применялся	Не применялся	991 000
45	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090223:6	Не применялся	Не применялся	1 107 000
46	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:10	Не применялся	Не применялся	7 026 000
47	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:11	Не применялся	Не применялся	389 000
48	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:12	Не применялся	Не применялся	177 000
49	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:14	Не применялся	Не применялся	251 000
50	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:15	Не применялся	Не применялся	58 000
51	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010317:17	Не применялся	Не применялся	14 615 000
52	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0010526:153	Не применялся	Не применялся	8 097 000
53	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090223:4	Не применялся	Не применялся	3 067 000
54	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0020345:14	Не применялся	Не применялся	2 515 000
55	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0100140:4	Не применялся	Не применялся	864 000
56	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:50582	Не применялся	Не применялся	6 186 000
57	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:14	Не применялся	Не применялся	1 996 000
58	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:17	Не применялся	Не применялся	2 078 000
59	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:20	Не применялся	Не применялся	3 701 000
60	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080105:9	Не применялся	Не применялся	2 679 000
61	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:24	Не применялся	Не применялся	1 476 000
62	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:200	Не применялся	Не применялся	5 477 000
63	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:23	Не применялся	Не применялся	6 390 000
64	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050210:26	Не применялся	Не применялся	2 498 000
65	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:88	Не применялся	Не применялся	2 475 000
66	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:51	Не применялся	Не применялся	1 920 000
67	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:52	Не применялся	Не применялся	1 998 000
68	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:53	Не применялся	Не применялся	1 918 000
69	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0060221:54	Не применялся	Не применялся	1 729 000
70	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0000000:536	Не применялся	Не применялся	16 487 000
71	Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0000000:535	Не применялся	Не применялся	16 395 000
72	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0050402:86	Не применялся	Не применялся	8 316 000

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

392 711 000 (Триста девяносто два миллиона семьсот одиннадцать 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	21 967 000
2	50:05:0020105:14	53 698	536 000
3	50:05:0020110:7	2 703 005	26 975 000
4	50:05:0020215:4	59 038	589 000
5	50:05:0020216:3	583 229	5 820 000
6	50:05:0030113:3	295 263	2 947 000
7	50:05:0030113:4	46 116	460 000
8	50:05:0030122:4	533 001	5 319 000
9	50:05:0120214:17	85 919	857 000

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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.
10	50:05:0120219:16	302 666	3 021 000
11	50:05:0130212:4	994 029	9 920 000
12	50:05:0130221:8	272 090	2 715 000
13	50:29:0030401:473	386 524	3 857 000
14	50:29:0030401:159	290 035	2 894 000
15	50:29:0030401:121	268 850	2 683 000
16	50:29:0030401:122	271 310	2 708 000
17	50:29:0030401:123	336 958	3 363 000
18	50:29:0030401:128	152 368	1 521 000
19	50:29:0030401:130	285 424	2 848 000
20	50:29:0030401:135	380 347	3 796 000
21	50:29:0030401:146	404 731	4 039 000
22	50:29:0050209:11	1 366 743	13 640 000
23	50:29:0050210:0015	213 181	2 127 000
24	50:29:0050210:0016	326 121	3 255 000
25	50:29:0050210:0017	204 542	2 041 000
26	50:29:0050210:0018	131 158	1 309 000
27	50:29:0050210:0025	297 511	2 969 000
28	50:29:0050210:1127	571 209	5 700 000
29	50:29:0050402:2483	6 694 289	66 807 000
30	50:29:0050402:0057	363 610	3 629 000
31	50:29:0050402:0085	659 409	6 581 000
32	50:29:0060221:1941	781 020	7 794 000
33	50:29:0060221:0037	296 414	2 958 000
34	50:29:0060221:0055	94 442	943 000
35	50:29:0060221:1942	665 945	6 646 000
36	50:29:0030401:131	194 696	1 943 000
37	50:29:0030401:136	490 020	4 890 000
38	50:29:0030401:137	605 495	6 043 000
39	50:24:0080212:21	380 245	3 795 000
40	50:05:0010208:3	50 571	505 000
41	50:05:0020510:45	788 366	7 868 000
42	50:05:0020353:141	207 435	2 070 000
43	50:05:0020510:48	750 206	7 487 000
44	50:05:0090203:2	99 304	991 000
45	50:05:0090223:6	110 922	1 107 000
46	50:05:0010317:10	704 075	7 026 000
47	50:05:0010317:11	38 993	389 000
48	50:05:0010317:12	17 759	177 000
49	50:05:0010317:14	25 167	251 000
50	50:05:0010317:15	5 808	58 000
51	50:05:0010317:17	1 464 499	14 615 000
52	50:05:0010526:153	811 391	8 097 000
53	50:05:0090223:4	307 326	3 067 000
54	50:05:0020345:14	252 004	2 515 000
55	50:05:0100140:4	86 548	864 000
56	50:29:0000000:50582	619 870	6 186 000
57	50:24:0080212:14	200 006	1 996 000
58	50:24:0080212:17	208 188	2 078 000
59	50:24:0080212:20	370 849	3 701 000
60	50:24:0080105:9	268 426	2 679 000
61	50:24:0080213:24	147 886	1 476 000
62	50:24:0080212:200	548 820	5 477 000
63	50:24:0080128:23	640 290	6 390 000
64	50:29:0050210:26	250 261	2 498 000
65	50:29:0050402:88	247 973	2 475 000
66	50:29:0060221:51	192 390	1 920 000
67	50:29:0060221:52	200 232	1 998 000
68	50:29:0060221:53	192 165	1 918 000

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.
69	50:29:0060221:54	173 241	1 729 000
70	50:05:0000000:536	1 652 069	16 487 000
71	50:05:0000000:535	1 642 832	16 395 000
72	50:29:0050402:86	833 257	8 316 000

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 № 85/23 от 28.11.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 (72 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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	28.11.2023 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	28.11.2023 г. – 28.11.2023 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"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. Заключение договора, получение документов

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

2. Сбор общих данных и их анализ

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

3. Сбор специальных данных и их анализ

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

5. Применение подходов и методов оценки

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000027/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/0000028/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.



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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

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

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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. БОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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.srogoo.ru.

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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 (72 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, общая площадь 53698 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020105:14	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, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:17	85 919
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0120219	50:05:0120219:16	302 666
11	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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1200 м. по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 104	50:29:0030401:146	404 731
22	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
23	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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
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, 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
31	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
32	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
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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	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
35	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
36	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
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	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
38	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
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лашино	50:24:0080212:21	380 245
40	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 50:05:0010208	50:05:0010208:3	50 571
41	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. Тарбинское, центральная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:45	788 366
42	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. Сахарово, юго-западная часть кад. кв. 0020353	50:05:0020353:141	207 435
43	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
44	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
45	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
46	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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:11	38 993
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не с.Константиново, северная часть кад.кв. 50:05:0020345	50:05:0020345:14	252 004
55	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
56	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
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевская	50:24:0080212:14	200 006
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:17	208 188
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеичи	50:24:0080212:20	370 849
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Асташково	50:24:0080105:9	268 426
61	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
62	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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

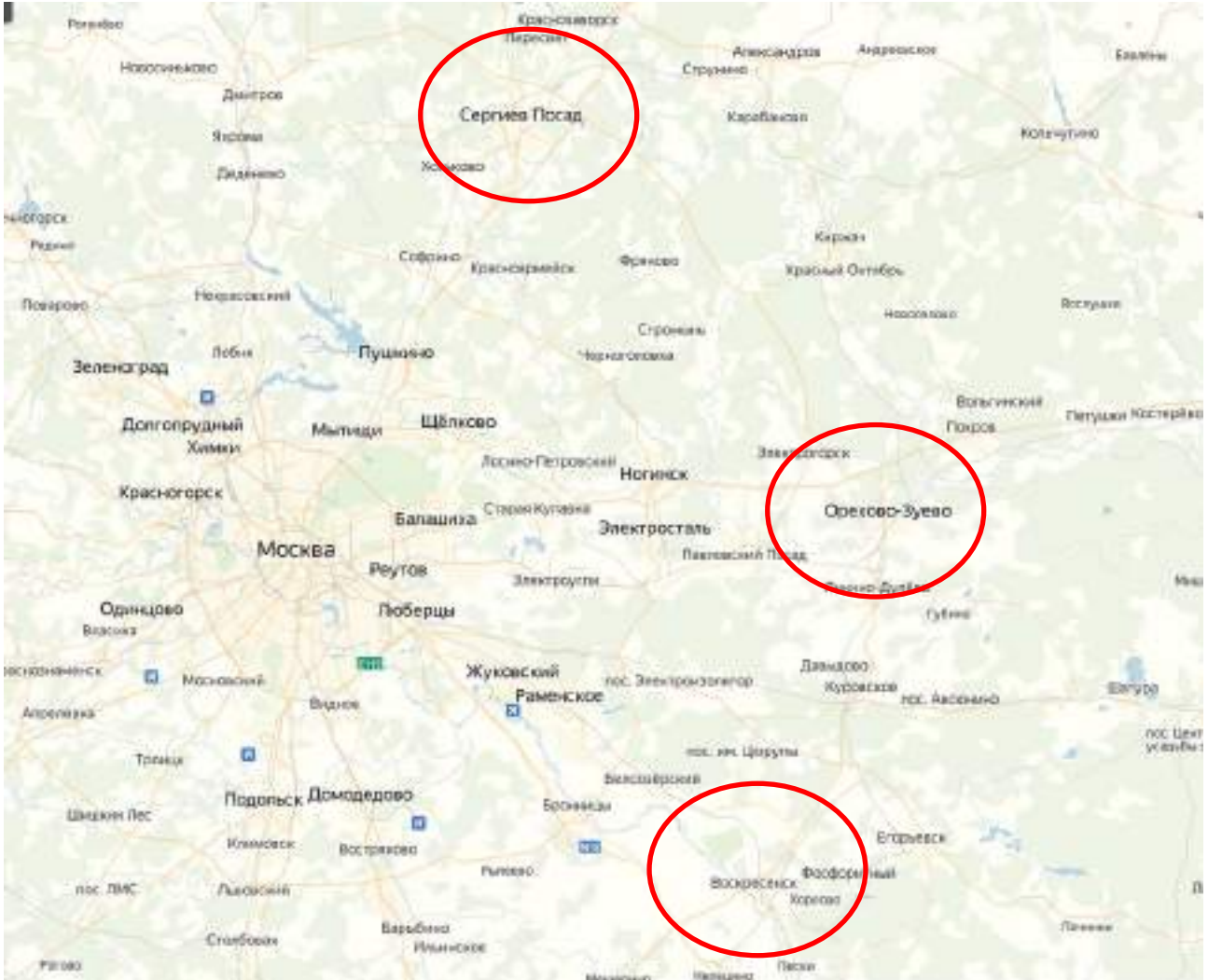
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Участок находится примерно в 190 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопаково, расположенного за пределами участка	50:24:0080128:23	640 290
64	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	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
65	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	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
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	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
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	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
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения 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
69	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
70	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
71	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
72	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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 Пущинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пущино. 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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, ИСПОЛЗУЕМЫХ 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	50:05:0120214:17
10.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0120219:16
11.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0130212:4
12.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0130221:8
13.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:473
14.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:159
15.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:121
16.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:122
17.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:123
18.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:128
19.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:130
20.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:135
21.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:146
22.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050209:11
23.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0015
24.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0016
25.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0017
26.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0018
27.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:0025

№ п/п	Документ и реквизиты	Кадастровый (или условный) номер
28.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:1127
29.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:2483
30.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:0057
31.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:0085
32.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:1941
33.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:0037
34.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:0055
35.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:1942
36.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:131
37.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:136
38.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0030401:137
39.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:21
40.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010208:3
41.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020510:45
42.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020353:141
43.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020510:48
44.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0090203:2
45.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0090223:6
46.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:10
47.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:11
48.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:12
49.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:14
50.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:15
51.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010317:17
52.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0010526:153
53.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0090223:4
54.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0020345:14
55.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0100140:4
56.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0000000:50582
57.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:14
58.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:17
59.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:20
60.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080105:9
61.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080213:24
62.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080212:200
63.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:24:0080128:23
64.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050210:26
65.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:88
66.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:51
67.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:52
68.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:53
69.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:54
70.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0000000:536
71.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0000000:535
72.	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

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - 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 количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научноисследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. 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. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховкам)	-0,5	-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

	21/20	22/21	янв-март 23	
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+1,3
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+6,2	+8,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-2,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,8	+1,1	+19,8

9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,3	-2,6	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 48% от общ. объема т-км)	+4,3	-0,1	+1,3
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,9
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-0,7

11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,8	+1,5
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,6	+4,7	+15,2

(в рублях в текущих ценах)

	21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
	- номинальная	+11,5	+12,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+4,2
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5
15.	Инфляция, %:		
	- промышленная		-3,3
	- потребительская		+11,9

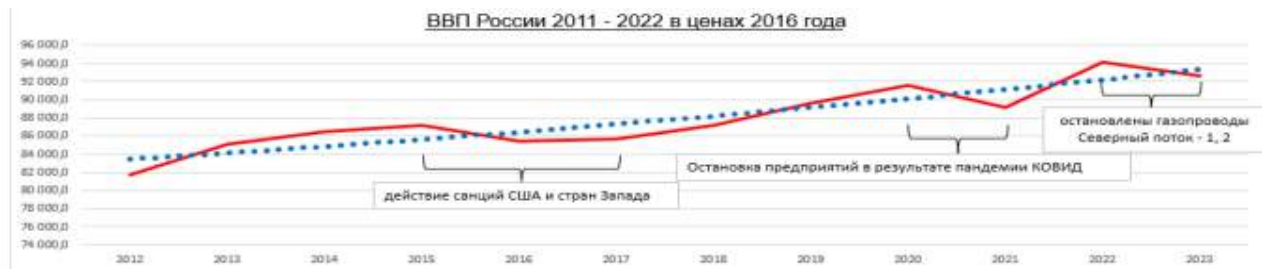
(в рублях в текущих ценах)

	22/21г., %	янв-апрель 23/22г., %	
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,8 раза в основном за счет увеличения доли 2,0-4,9	-24,4
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и леон. хоз (доля - около 2,6%)		-31,7
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-40,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-60,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+41,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-29,1
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+32,4
	- одежды		+37,0
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+9,8
	- химические производства (около 3,2%)		-72,2
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-62,4
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+57,7
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.	+3,3	+18,0
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % =	4,3 % =

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.05.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.	+10,0	+13,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным зал. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+18,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР) на 23.06.23г.: 686,9 млрд. долл. США	-7,7	0,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.06.23г.: 12,35 трлн. руб. или 153,1 млрд. долл. США (8,2 % от ВВП)	-18,8	-1,2
22.	Государственный внешний долг, на 01.06.23г: 56,6 млрд. долл. США	-3,9	0,0

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года – 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике. В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, 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.

3. 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 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.

4. 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 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).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. 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.

7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), 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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf>,

3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2023 года

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сегментация рынка земельных участков Московской области

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объем рынка земельных участков Московской области

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

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

Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области

Категории земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	1601,8	36,1%
Земли населенных пунктов	570,8	12,9%
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	285,6	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;
- жилищная 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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

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

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

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

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

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

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

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

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

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

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

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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.

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-zemelnogo-rynka-podmoskovya>) выделяют на земельном рынке Подмосковья следующие сегменты в зависимости от:

Престижности местоположения (направления от МКАД):

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

Расстояния от МКАД:

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

Местоположения и окружения:

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

Размера земельного участка:

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

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

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

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

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

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

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

Распределение земель Московской области по формам собственности

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

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

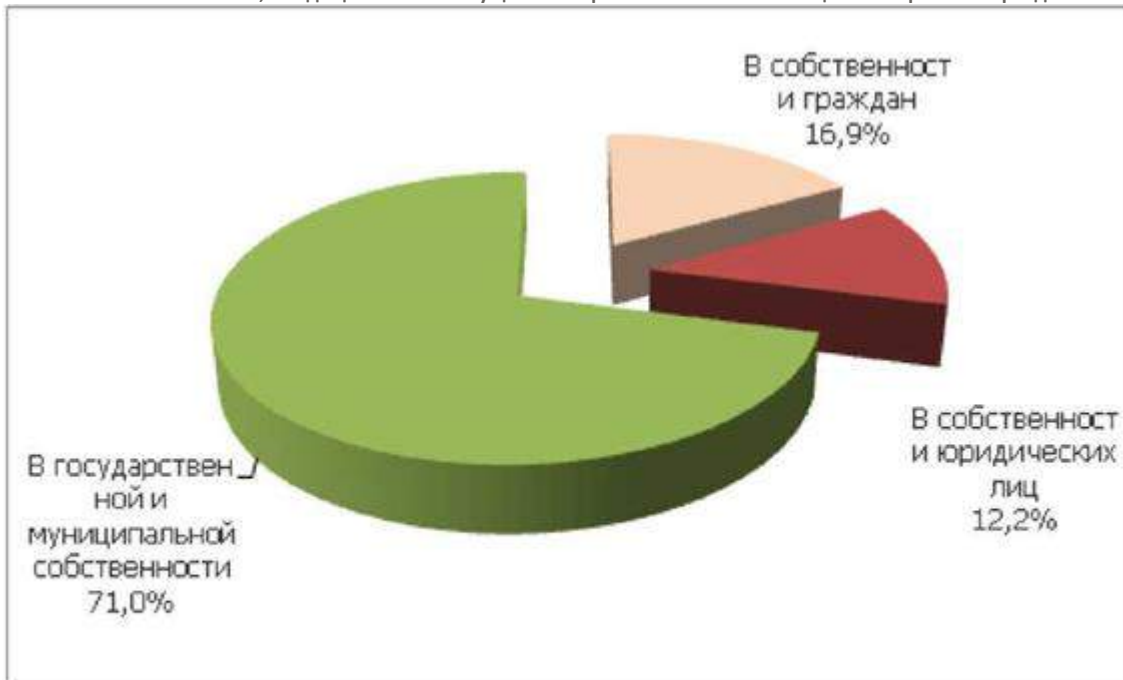


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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

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

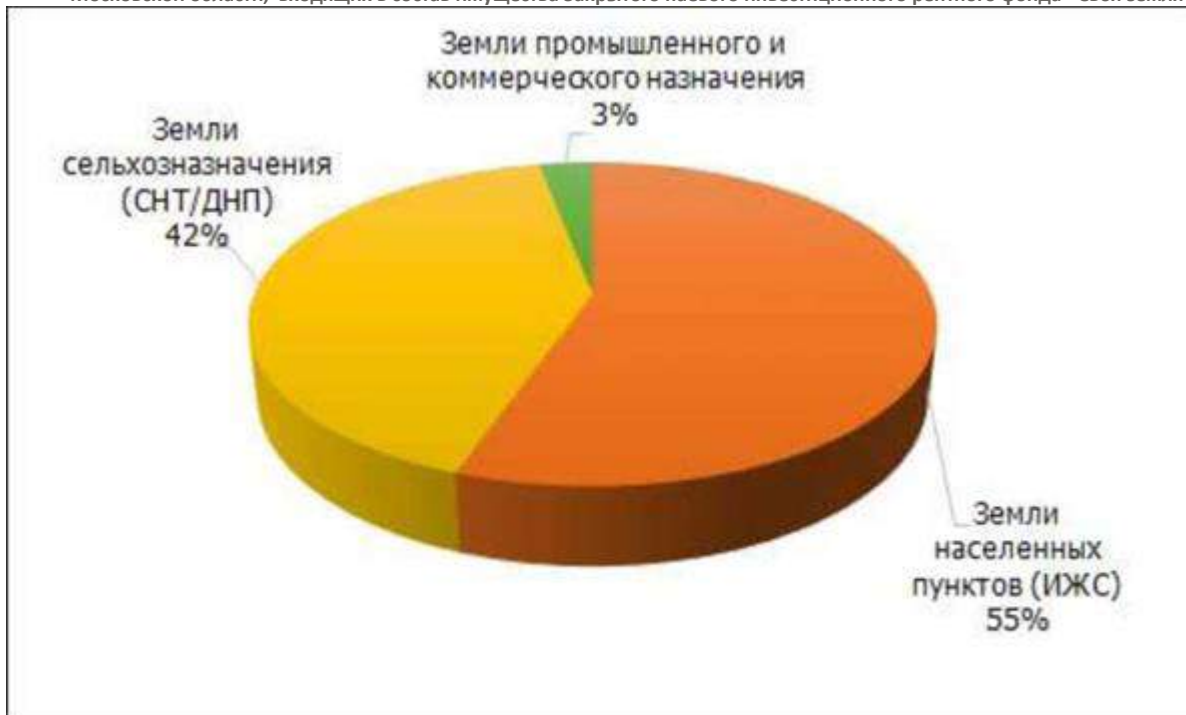


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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

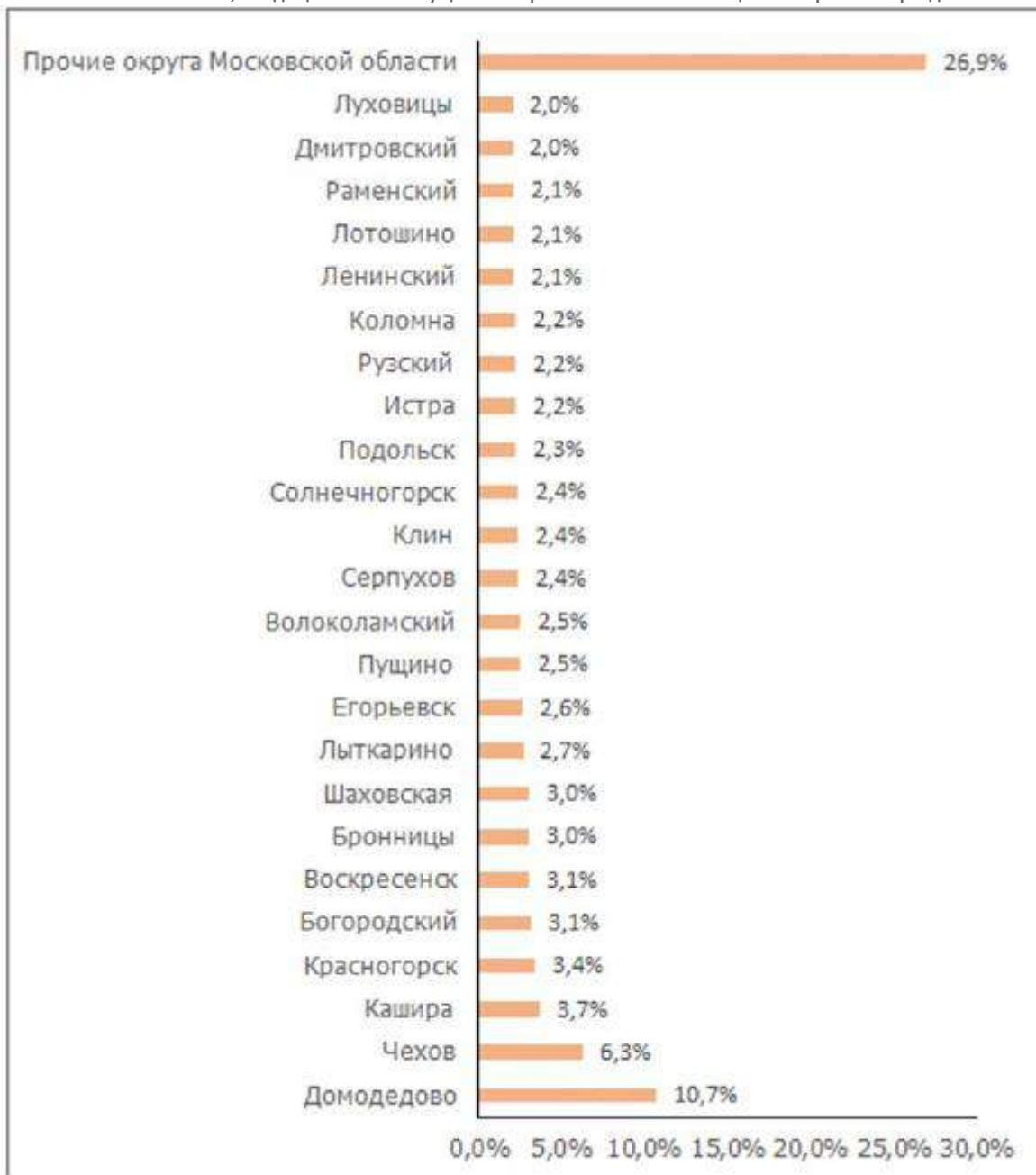


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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

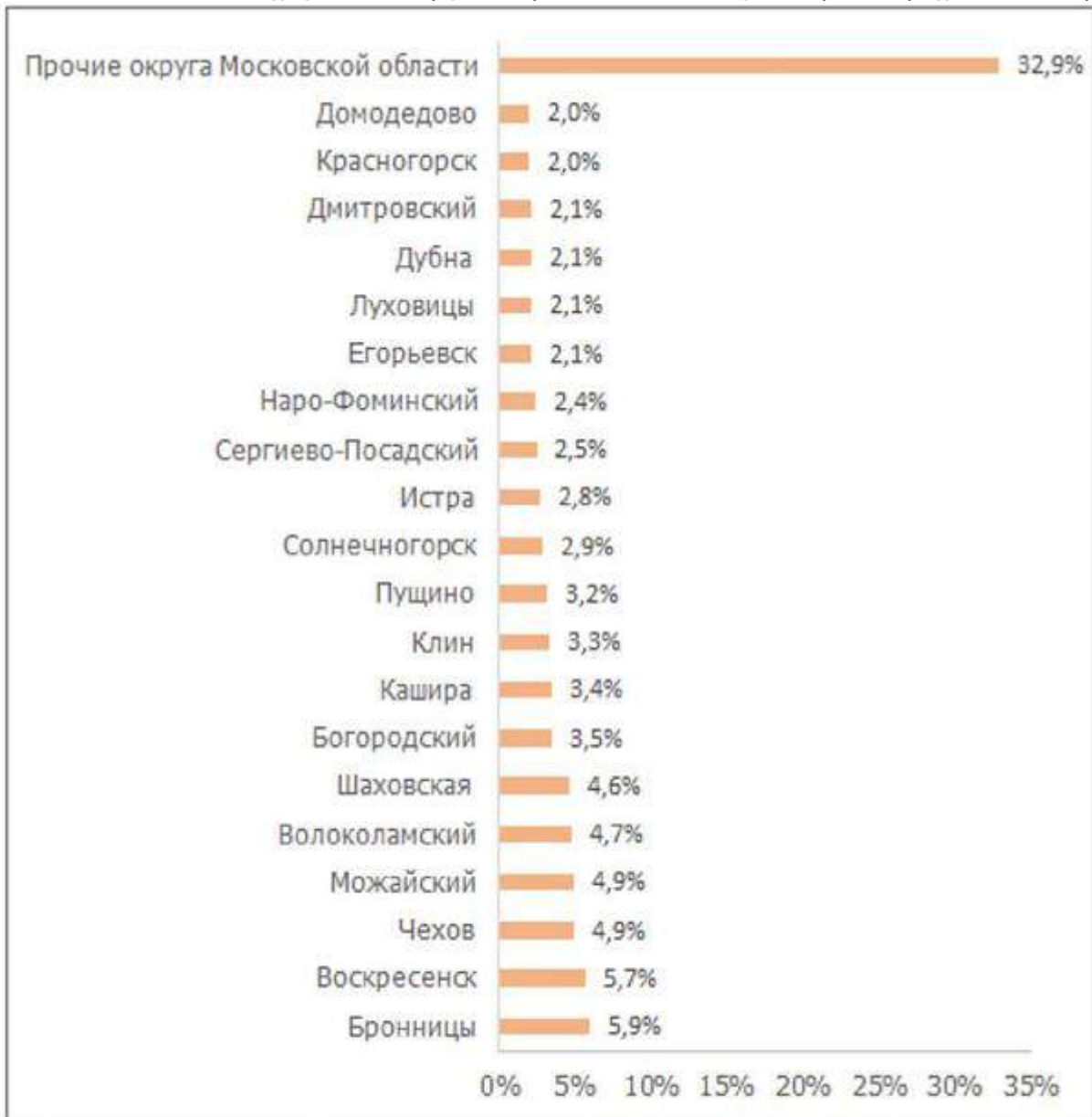


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

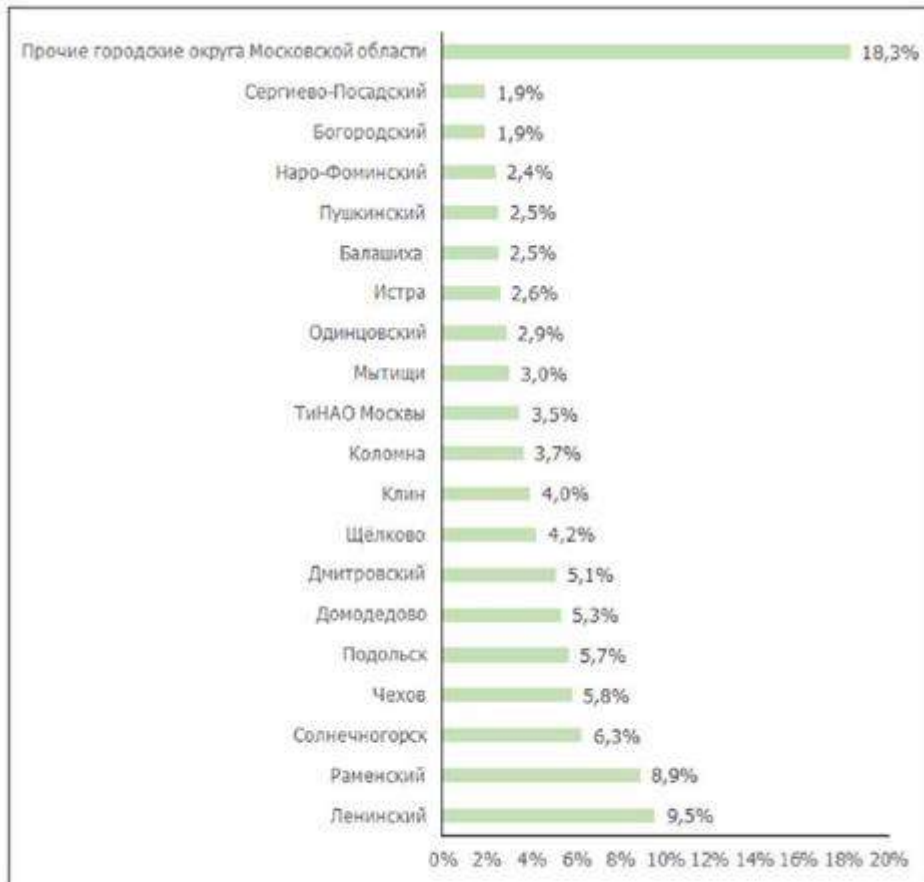


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

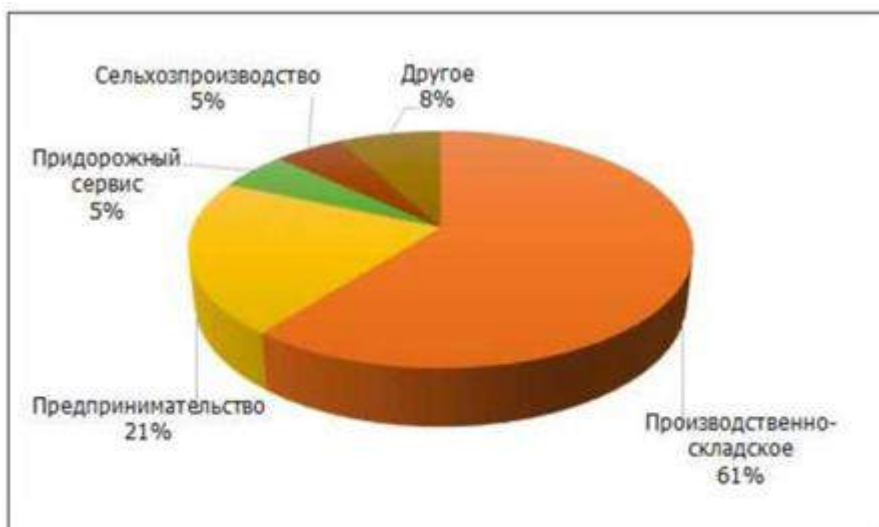


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

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

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

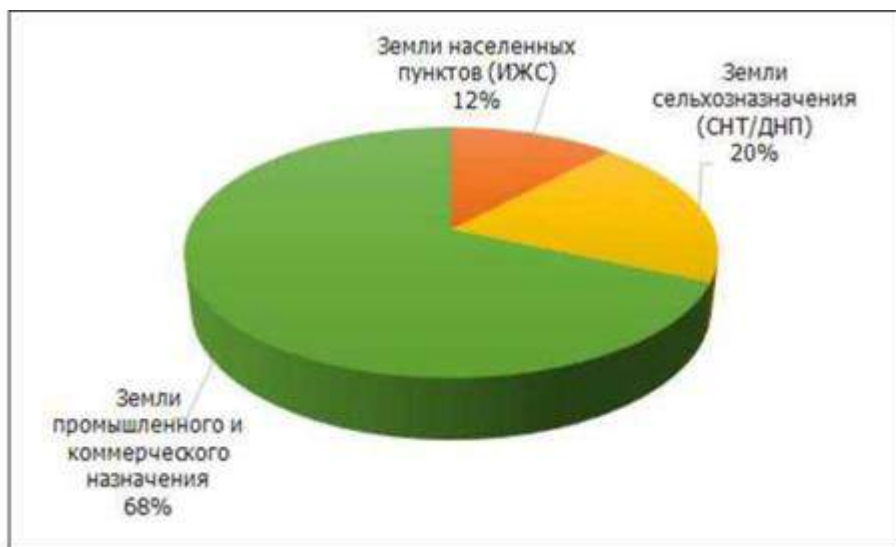


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.

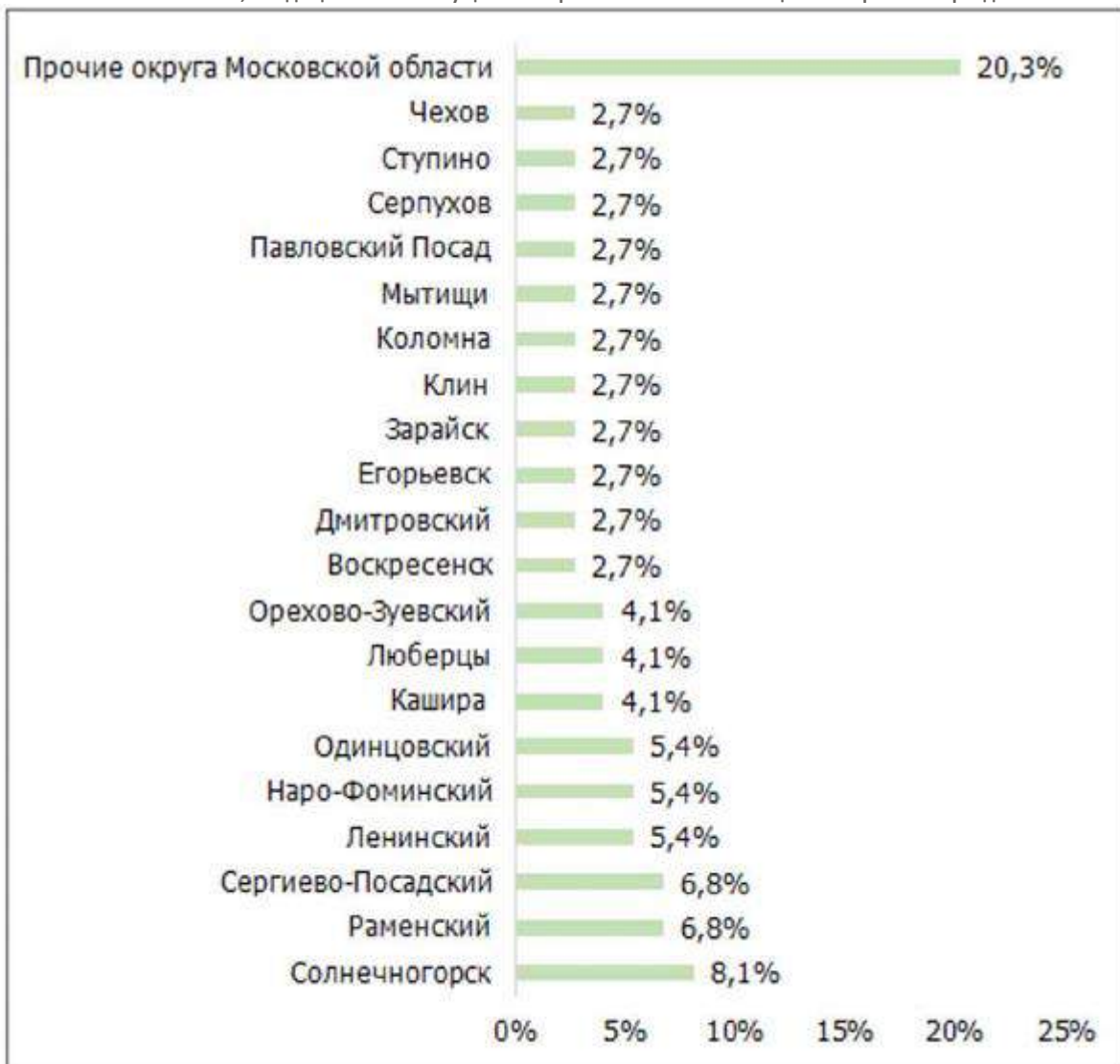


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

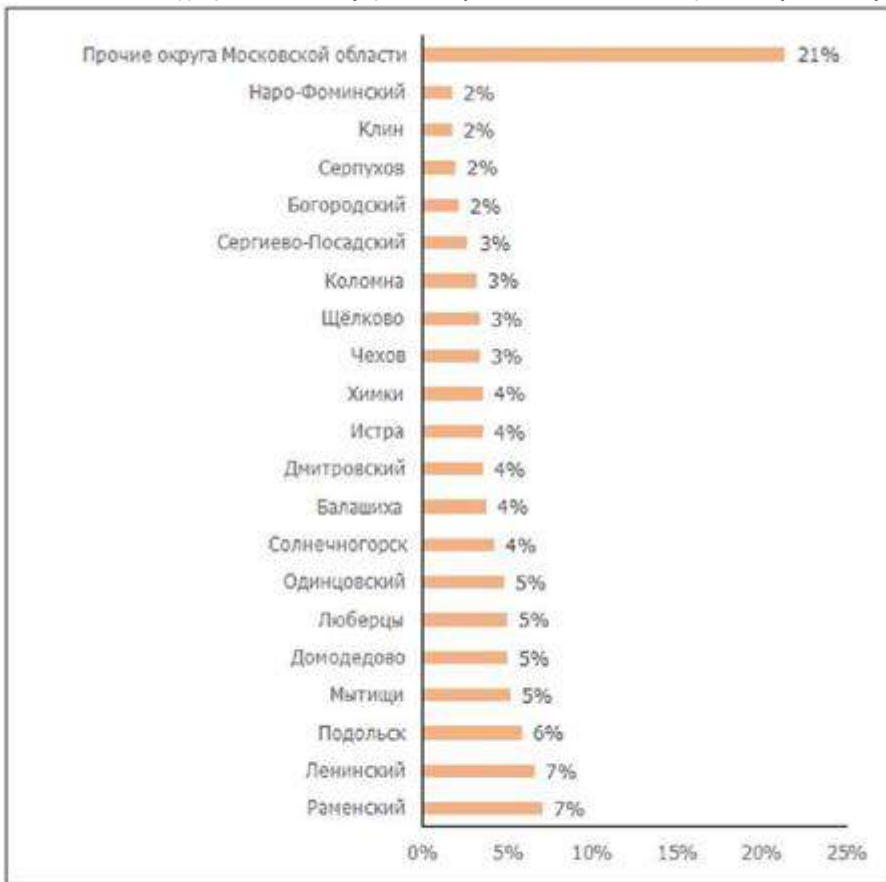


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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%.

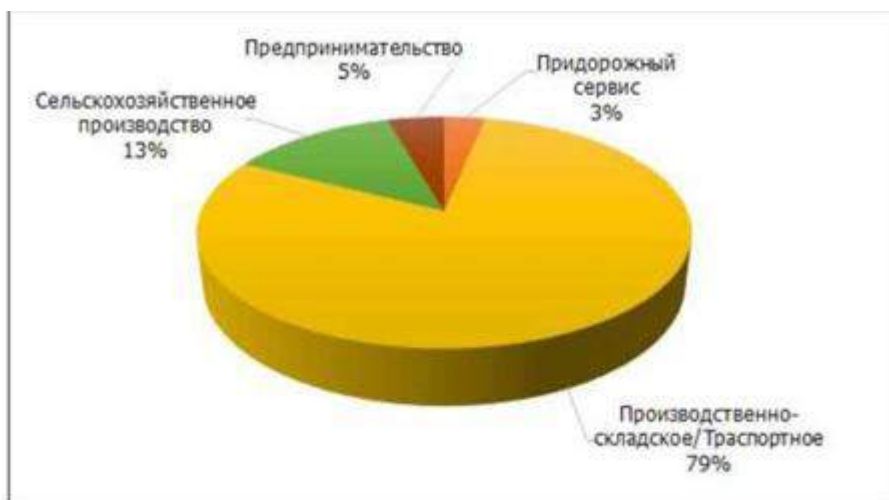


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВПИ, %

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):

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

- наличие инженерных коммуникаций.

По мнению Василия Григорьева, заместителя директора отдела исследований рынка 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://zdanie.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/uhovitsy/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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

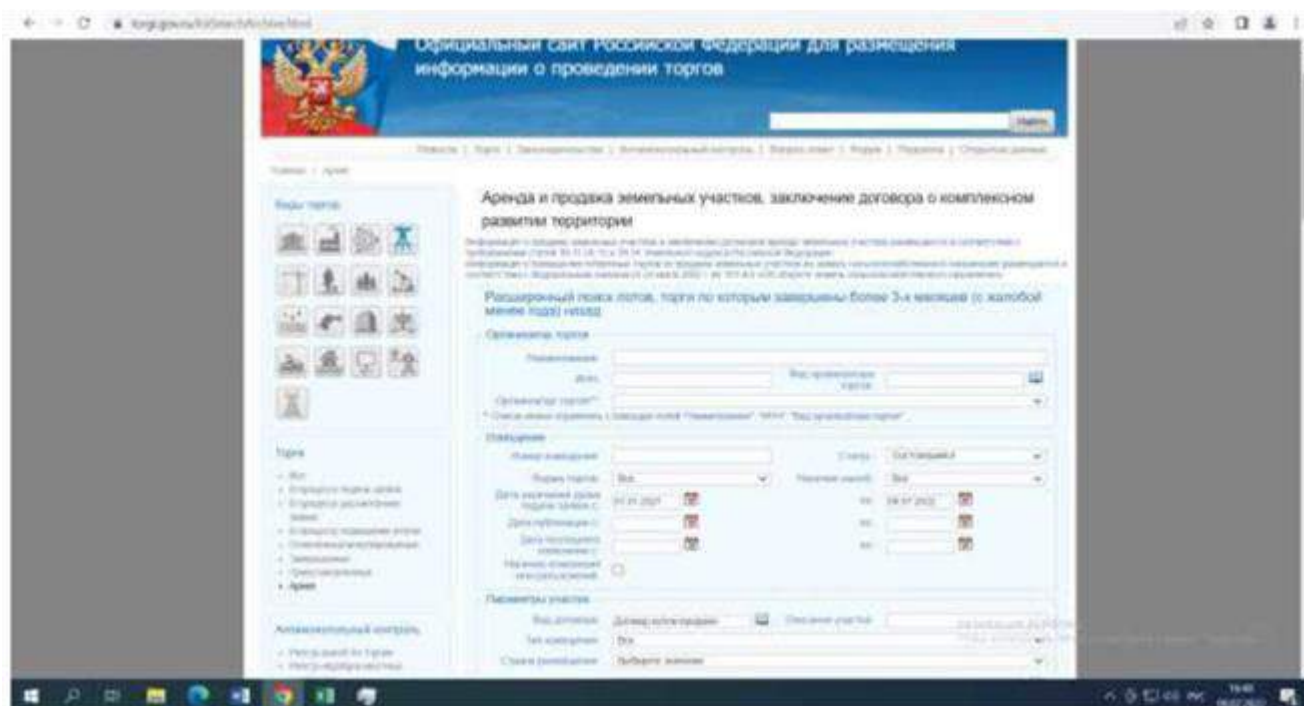
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

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

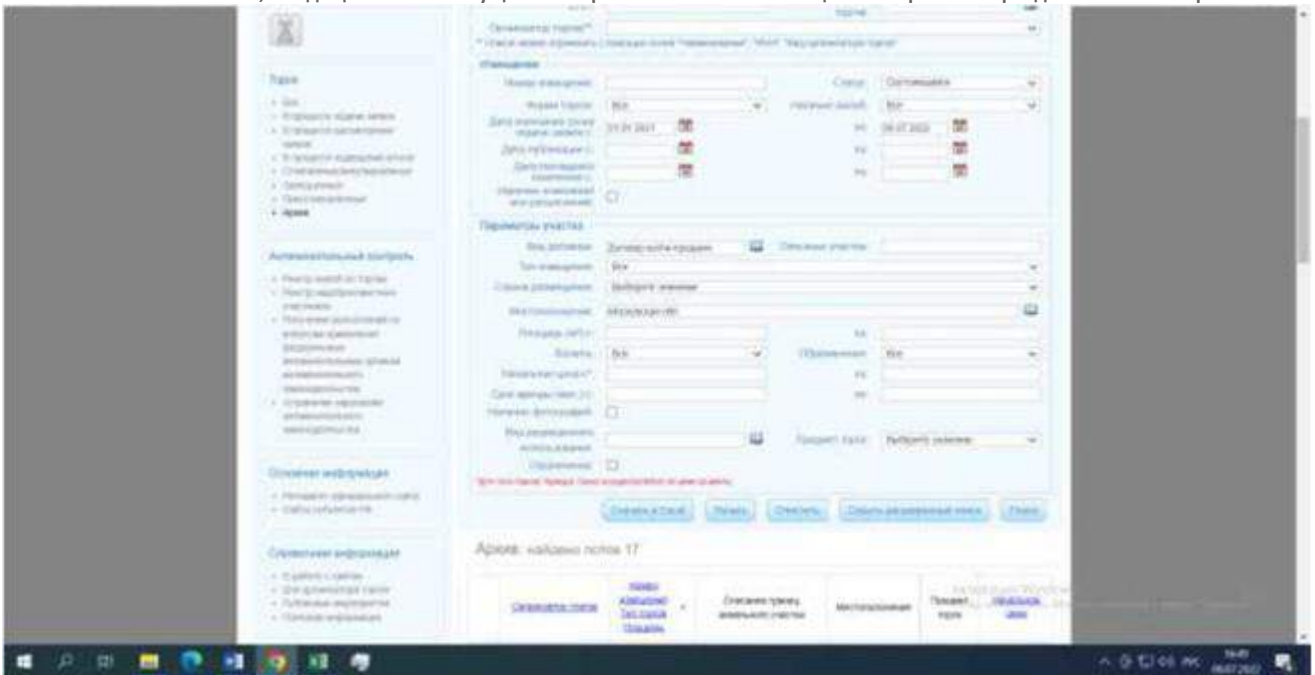
Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

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

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



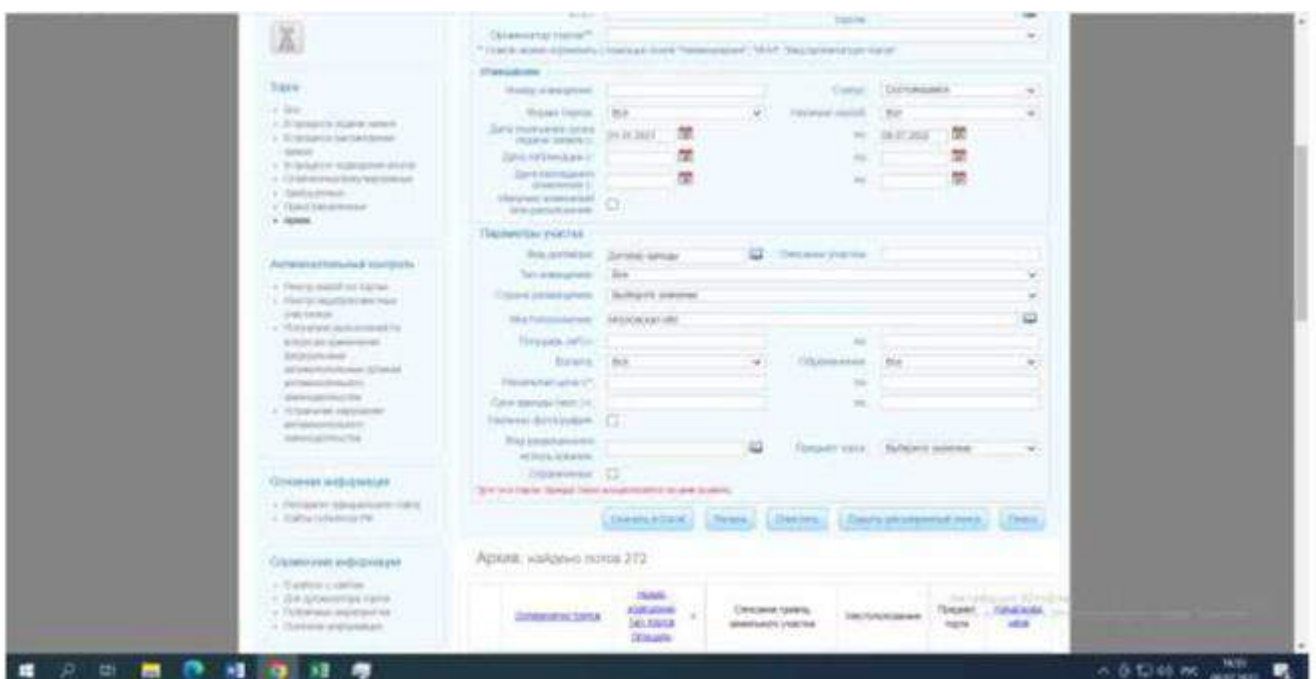
Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



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

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

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



Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.

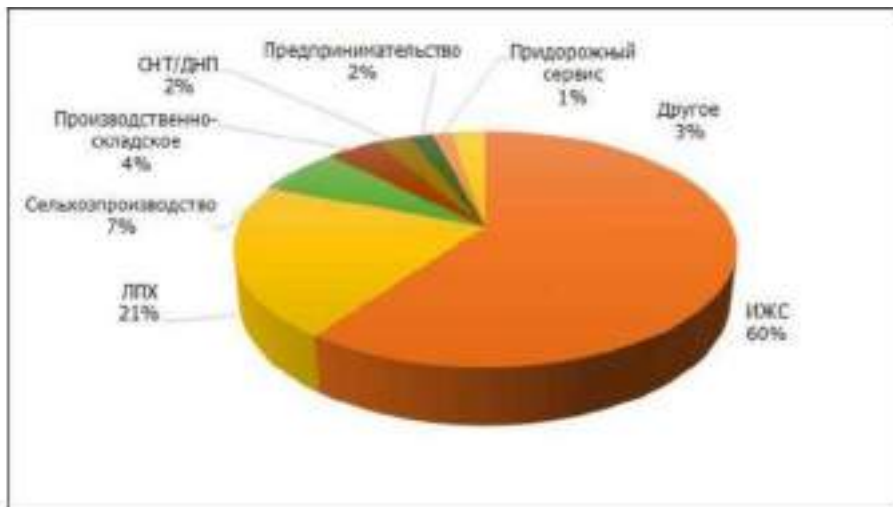


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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/>

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

По мнению партнера «Коллиерз Интернешнл» Станислава Бибика 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-chto-budet-s-kommercheskoi-nedvizhimostiu/proekt/>

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.

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

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

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

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного производства

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за сотку, руб.
1	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/	916 653-48-55	Московская область, Воскресенский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/	915 027-10-55	Московская область, Воскресенский район, Никоновское с/пос, Никоновское село	48	Новорязанское	4,90	9 388
3	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Слободино	51	Новорязанское	11,31	4 000
4	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Петровское	38	Новорязанское	5,00	6 000
5	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Васильево	35	Новорязанское	19,00	6 000
6	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Давыдово	58	Новорязанское	47,31	4 000
7	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikhevo/	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	https://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, Самотовино 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, Самотовино 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.



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

Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.5-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

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

Таблица 52

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

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

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на различие в площади

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

Таблица 32

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

Транспортная доступность.

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

5. Транспортная доступность.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

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

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

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

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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
<i>Полевые</i>	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопаровые, зернопропашные,
<i>Кормовые:</i>		

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Источник: «Справочник агронома Нечерноземной зоны» под редакцией академика ВАСХНИЛ Г.В. Гуляева Москва ВО «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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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:

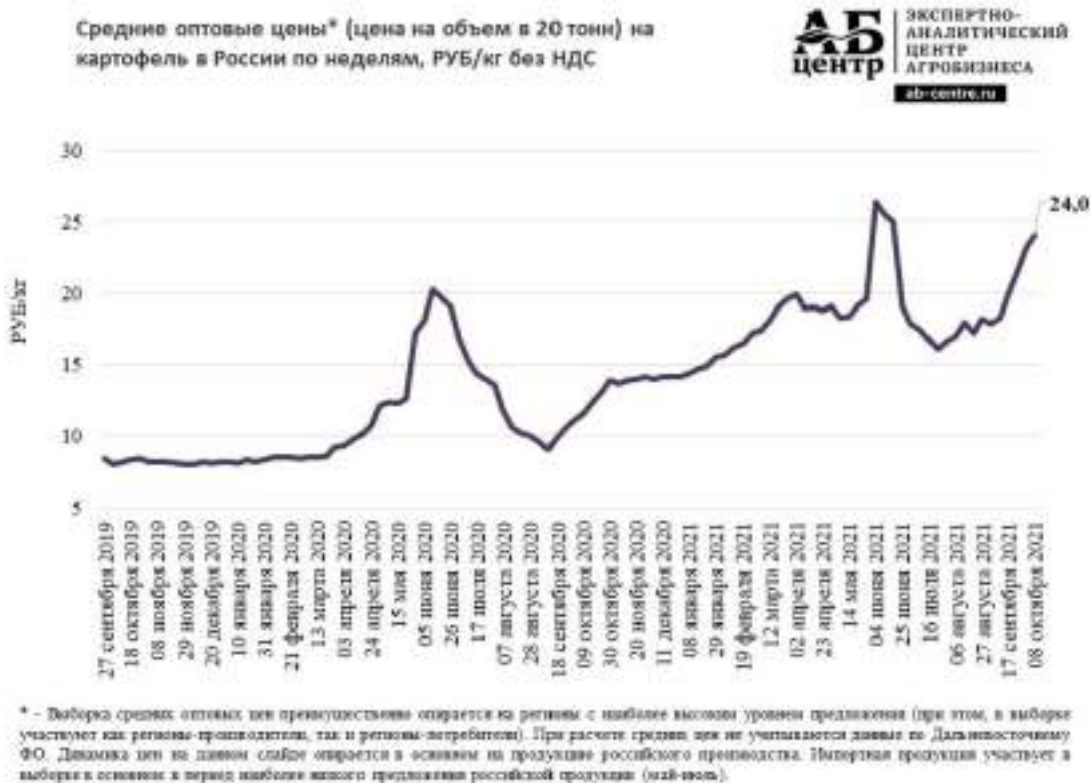
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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-kultury-15-10-2021.html>

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 класса 3	пшеница класса 4	пшеница класса 5	сояbeans	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	18500-18000	18000-17500	18000-17000	13000-15700	14800-14900	15000-16000

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

Таблица 11.4-10 Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	350 400	259 556	90 844	25%	22 711
2	Пшеница фуражная	30 845	22 848	7 997	25%	1 999
3	Молоко 3,4% жирности	75 056	55 597	19 459	50%	9 730
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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» продажи;

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

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

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

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

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 11,64% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)³⁸.



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

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:

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижний предел	Верхний предел	Среднее значение (в %)	Горизонталь		
					1 группа	2 группа	3 группа
1	Земельные участки для размещения объектов размещения и строительства объектов в общественном пользовании	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки для размещения объектов для сельскохозяйственного производства, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов строительства для садоводства	5	12	7	6	7	8
3	Земельные участки для размещения объектов промышленности, транспорта, связи и иных объектов коммунального назначения, в том числе участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов размещения объектов в объектах коммунального и коммунального назначения	8	20	14	11	13	17
4	Земельные участки для размещения объектов размещения и эксплуатации объектов коммунального назначения, объектов коммунального назначения, объектов коммунального назначения, объектов коммунального назначения	8	27	18	11	12	16

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

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 11,64\% * 21 / 12 = 20,42\%.$$

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	Прочие специфические риски								
	0,00%	Низкий 2,50%	5,00%	7,50%	Средний 10,00%	12,50%	15,00%	Высокий 17,50%	20,00%
Природно-климатические факторы		1							
Качество управления инвестициями		1							
Прогнозируемость доходов		1							
Расчет надбавки за прочие риски									

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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%
Количество наблюдений	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	7,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого					7,50%				
Количество факторов					3				
Средневзвешенное значение					2,50%				

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	11,64%
Надбавка за низкую ликвидность	20,37%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	34,51%

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	34,51%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	99 797,16
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	997,97

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	997,97	21 967 445	21 967 000
2.	50:05:0020105:14	536,98	997,97	535 890	536 000
3.	50:05:0020110:7	27 030,05	997,97	26 975 179	26 975 000
4.	50:05:0020215:4	590,38	997,97	589 182	589 000
5.	50:05:0020216:3	5 832,29	997,97	5 820 450	5 820 000
6.	50:05:0030113:3	2 952,63	997,97	2 946 636	2 947 000
7.	50:05:0030113:4	461,16	997,97	460 224	460 000
8.	50:05:0030122:4	5 330,01	997,97	5 319 190	5 319 000
9.	50:05:0120214:17	859,19	997,97	857 446	857 000
10.	50:05:0120219:16	3 026,66	997,97	3 020 516	3 021 000
11.	50:05:0130212:4	9 940,29	997,97	9 920 111	9 920 000
12.	50:05:0130221:8	2 720,90	997,97	2 715 377	2 715 000
13.	50:29:0030401:473	3 865,24	997,97	3 857 394	3 857 000
14.	50:29:0030401:159	2 900,35	997,97	2 894 462	2 894 000
15.	50:29:0030401:121	2 688,50	997,97	2 683 042	2 683 000
16.	50:29:0030401:122	2 713,10	997,97	2 707 592	2 708 000
17.	50:29:0030401:123	3 369,58	997,97	3 362 740	3 363 000
18.	50:29:0030401:128	1 523,68	997,97	1 520 587	1 521 000
19.	50:29:0030401:130	2 854,24	997,97	2 848 446	2 848 000
20.	50:29:0030401:135	3 803,47	997,97	3 795 749	3 796 000
21.	50:29:0030401:146	4 047,31	997,97	4 039 094	4 039 000
22.	50:29:0050209:11	13 667,43	997,97	13 639 685	13 640 000
23.	50:29:0050210:0015	2 131,81	997,97	2 127 482	2 127 000
24.	50:29:0050210:0016	3 261,21	997,97	3 254 590	3 255 000
25.	50:29:0050210:0017	2 045,42	997,97	2 041 268	2 041 000
26.	50:29:0050210:0018	1 311,58	997,97	1 308 917	1 309 000
27.	50:29:0050210:0025	2 975,11	997,97	2 969 071	2 969 000
28.	50:29:0050210:1127	5 712,09	997,97	5 700 494	5 700 000
29.	50:29:0050402:2483	66 942,89	997,97	66 806 996	66 807 000
30.	50:29:0050402:0057	3 636,10	997,97	3 628 719	3 629 000
31.	50:29:0050402:0085	6 594,09	997,97	6 580 704	6 581 000
32.	50:29:0060221:1941	7 810,20	997,97	7 794 345	7 794 000
33.	50:29:0060221:0037	2 964,14	997,97	2 958 123	2 958 000
34.	50:29:0060221:0055	944,42	997,97	942 503	943 000
35.	50:29:0060221:1942	6 659,45	997,97	6 645 931	6 646 000
36.	50:29:0030401:131	1 946,96	997,97	1 943 008	1 943 000

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
37.	50:29:0030401:136	4 900,20	997,97	4 890 253	4 890 000
38.	50:29:0030401:137	6 054,95	997,97	6 042 658	6 043 000
39.	50:24:0080212:21	3 802,45	997,97	3 794 731	3 795 000
40.	50:05:0010208:3	505,71	997,97	504 683	505 000
41.	50:05:0020510:45	7 883,66	997,97	7 867 656	7 868 000
42.	50:05:0020353:141	2 074,35	997,97	2 070 139	2 070 000
43.	50:05:0020510:48	7 502,06	997,97	7 486 831	7 487 000
44.	50:05:0090203:2	993,04	997,97	991 024	991 000
45.	50:05:0090223:6	1 109,22	997,97	1 106 968	1 107 000
46.	50:05:0010317:10	7 040,75	997,97	7 026 457	7 026 000
47.	50:05:0010317:11	389,93	997,97	389 138	389 000
48.	50:05:0010317:12	177,59	997,97	177 229	177 000
49.	50:05:0010317:14	251,67	997,97	251 159	251 000
50.	50:05:0010317:15	58,08	997,97	57 962	58 000
51.	50:05:0010317:17	14 644,99	997,97	14 615 261	14 615 000
52.	50:05:0010526:153	8 113,91	997,97	8 097 439	8 097 000
53.	50:05:0090223:4	3 073,26	997,97	3 067 021	3 067 000
54.	50:05:0020345:14	2 520,04	997,97	2 514 924	2 515 000
55.	50:05:0100140:4	865,48	997,97	863 723	864 000
56.	50:29:0000000:50582	6 198,70	997,97	6 186 117	6 186 000
57.	50:24:0080212:14	2 000,06	997,97	1 996 000	1 996 000
58.	50:24:0080212:17	2 081,88	997,97	2 077 654	2 078 000
59.	50:24:0080212:20	3 708,49	997,97	3 700 962	3 701 000
60.	50:24:0080105:9	2 684,26	997,97	2 678 811	2 679 000
61.	50:24:0080213:24	1 478,86	997,97	1 475 858	1 476 000
62.	50:24:0080212:200	5 488,20	997,97	5 477 059	5 477 000
63.	50:24:0080128:23	6 402,90	997,97	6 389 902	6 390 000
64.	50:29:0050210:26	2 502,61	997,97	2 497 530	2 498 000
65.	50:29:0050402:88	2 479,73	997,97	2 474 696	2 475 000
66.	50:29:0060221:51	1 923,90	997,97	1 919 994	1 920 000
67.	50:29:0060221:52	2 002,32	997,97	1 998 255	1 998 000
68.	50:29:0060221:53	1 921,65	997,97	1 917 749	1 918 000
69.	50:29:0060221:54	1 732,41	997,97	1 728 893	1 729 000
70.	50:05:0000000:536	16 520,69	997,97	16 487 153	16 487 000
71.	50:05:0000000:535	16 428,32	997,97	16 394 971	16 395 000
72.	50:29:0050402:86	8 332,57	997,97	8 315 655	8 316 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

392 711 000 (Триста девяносто два миллиона семьсот одиннадцать 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	21 967 000
2	50:05:0020105:14	53 698	536 000
3	50:05:0020110:7	2 703 005	26 975 000
4	50:05:0020215:4	59 038	589 000
5	50:05:0020216:3	583 229	5 820 000
6	50:05:0030113:3	295 263	2 947 000
7	50:05:0030113:4	46 116	460 000
8	50:05:0030122:4	533 001	5 319 000
9	50:05:0120214:17	85 919	857 000
10	50:05:0120219:16	302 666	3 021 000
11	50:05:0130212:4	994 029	9 920 000
12	50:05:0130221:8	272 090	2 715 000
13	50:29:0030401:473	386 524	3 857 000
14	50:29:0030401:159	290 035	2 894 000
15	50:29:0030401:121	268 850	2 683 000
16	50:29:0030401:122	271 310	2 708 000
17	50:29:0030401:123	336 958	3 363 000
18	50:29:0030401:128	152 368	1 521 000
19	50:29:0030401:130	285 424	2 848 000
20	50:29:0030401:135	380 347	3 796 000
21	50:29:0030401:146	404 731	4 039 000
22	50:29:0050209:11	1 366 743	13 640 000
23	50:29:0050210:0015	213 181	2 127 000
24	50:29:0050210:0016	326 121	3 255 000
25	50:29:0050210:0017	204 542	2 041 000
26	50:29:0050210:0018	131 158	1 309 000
27	50:29:0050210:0025	297 511	2 969 000
28	50:29:0050210:1127	571 209	5 700 000
29	50:29:0050402:2483	6 694 289	66 807 000
30	50:29:0050402:0057	363 610	3 629 000
31	50:29:0050402:0085	659 409	6 581 000
32	50:29:0060221:1941	781 020	7 794 000
33	50:29:0060221:0037	296 414	2 958 000
34	50:29:0060221:0055	94 442	943 000
35	50:29:0060221:1942	665 945	6 646 000
36	50:29:0030401:131	194 696	1 943 000
37	50:29:0030401:136	490 020	4 890 000
38	50:29:0030401:137	605 495	6 043 000
39	50:24:0080212:21	380 245	3 795 000
40	50:05:0010208:3	50 571	505 000
41	50:05:0020510:45	788 366	7 868 000
42	50:05:0020353:141	207 435	2 070 000
43	50:05:0020510:48	750 206	7 487 000
44	50:05:0090203:2	99 304	991 000
45	50:05:0090223:6	110 922	1 107 000
46	50:05:0010317:10	704 075	7 026 000

⁴⁰ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.
47	50:05:0010317:11	38 993	389 000
48	50:05:0010317:12	17 759	177 000
49	50:05:0010317:14	25 167	251 000
50	50:05:0010317:15	5 808	58 000
51	50:05:0010317:17	1 464 499	14 615 000
52	50:05:0010526:153	811 391	8 097 000
53	50:05:0090223:4	307 326	3 067 000
54	50:05:0020345:14	252 004	2 515 000
55	50:05:0100140:4	86 548	864 000
56	50:29:0000000:50582	619 870	6 186 000
57	50:24:0080212:14	200 006	1 996 000
58	50:24:0080212:17	208 188	2 078 000
59	50:24:0080212:20	370 849	3 701 000
60	50:24:0080105:9	268 426	2 679 000
61	50:24:0080213:24	147 886	1 476 000
62	50:24:0080212:200	548 820	5 477 000
63	50:24:0080128:23	640 290	6 390 000
64	50:29:0050210:26	250 261	2 498 000
65	50:29:0050402:88	247 973	2 475 000
66	50:29:0060221:51	192 390	1 920 000
67	50:29:0060221:52	200 232	1 998 000
68	50:29:0060221:53	192 165	1 918 000
69	50:29:0060221:54	173 241	1 729 000
70	50:05:0000000:536	1 652 069	16 487 000
71	50:05:0000000:535	1 642 832	16 395 000
72	50:29:0050402:86	833 257	8 316 000

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

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



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

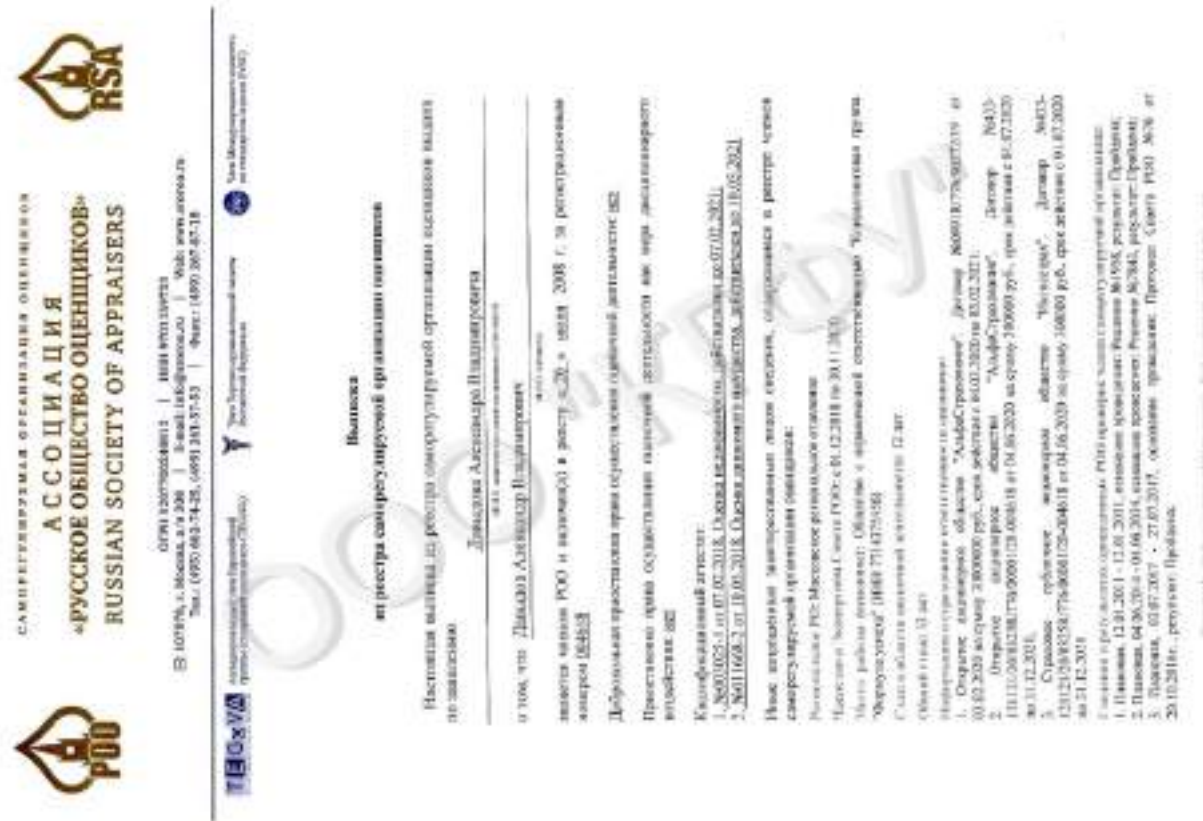
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

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 № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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



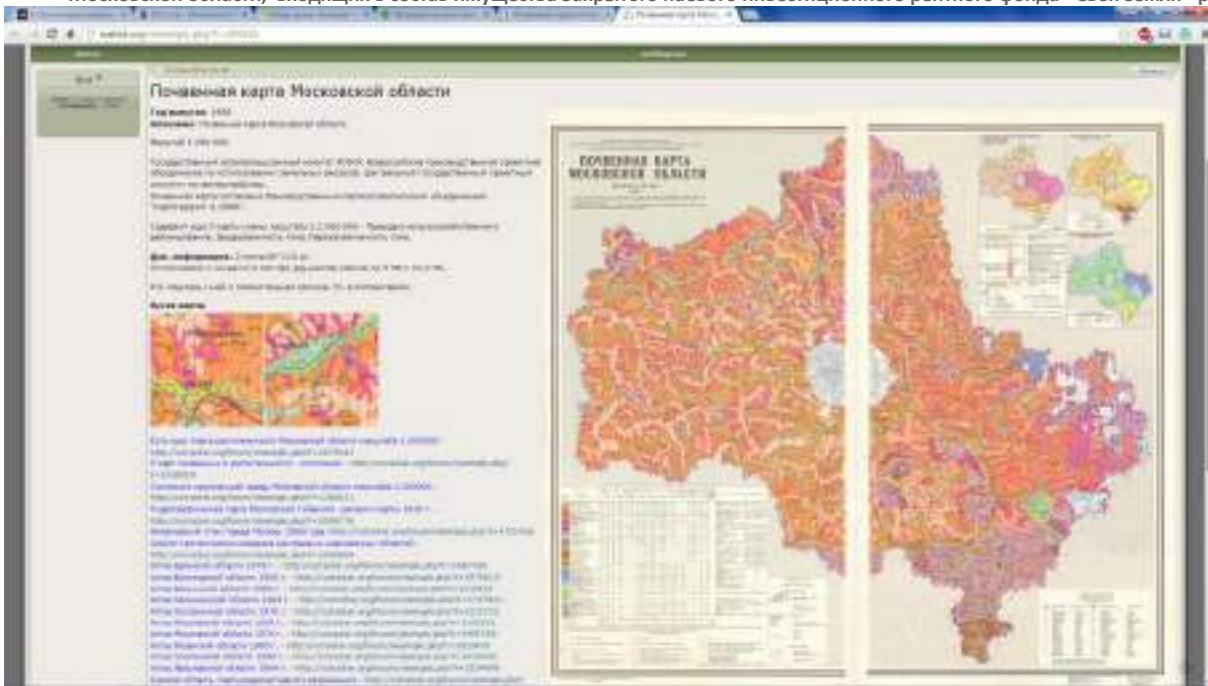
Агротех. подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АТ	КК	Гумус, % из 1 т почвы	Минерализация гумуса в год, ц/га	Ставка, млрд. руб./%	БК
1	1	602,0	1666-1676	1,1	7,0	190	0,90	-	235	98
2	1,2	266,2	2000-2100	1,1	7,2	195	0,90	-	235	93
3	2,3	123,0	2125-2175	1,06-1,38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

Агротех. подзона	Зем.-оцен. район	Структура почвы, %								
		Зерновы	Картофель	Многолетние травы	Одноразовые травы	Пш.-докум.с	Созвезд. с/б/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	-	-	-

Агротех. подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты по урожаю							
		Картофель	Многолетние травы	Одноразовые травы	Клосур. на зерно	Пш.-докум.с	Созвезд. с/б/с/с	Подсолнечник	Соя
1	1	1,21	1,06	1,69	-	1,03	-	-	-
2	1,2	1,16	1,94	1,66	-	-	-	-	-
3	2,3	1,54	1,36	1,62	-	-	0,97	-	-

Агротех. подзона	Зем.-оцен. район	Структура зерновых, %				
		Одноразовые	Ячмень	Розово-пшеница	Рожь	Клосур. на зерно
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 СЛЕДОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Дата: 30.11.2016
 №50/05/001/2016-2665
 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:

Категория объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05/009/2016-2
инвестиционные объекты:	Земельный участок
наименование объекта:	Часть сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
категория объекта:	09-304 кв. м
инвентарный номер, литер (этажи):	
номер по розничным продажам:	
адрес (местонахождение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Солнечногорск, в р/п. Власово, административная часть кадастр. №50:05/009/2016
расшифровка:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» другое в котором устанавливаются на основании данных земельных счетов владельцев инвестиционных паев - реестры владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
1. Правобладатель (правообладатель):	2.1.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права (обременения) права:	3.1.
3.1.1. Вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
3.1.1.1. Дата:	08.08.2014

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

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

Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05/009/2016-2
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: для размещения объектов жилищного назначения, расположенного на землях населенных пунктов, кадастровый номер: 50:05/009/2016-2, Московская область (местонахождение) объект: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п. Власово, административная часть кадастрового участка №50:05/009/2016-2
Состав объекта недвижимости:	2.1. Инвестиция инвестиционных паев « Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» другое в котором устанавливаются на основании данных земельных счетов владельцев инвестиционных паев - реестры владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.1.
Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.08.2016 №СЗ-СР/16/16
Судебные (обременения) права:	3.1.1. Вид:
3.1.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п. Власово, административная часть кадастрового участка №50:05/009/2016-2, кадастр. №50:05/009/2016-2, Земельный участок, категория земель: для размещения объектов жилищного назначения, расположенного на землях населенных пунктов, кадастровый номер: 50:05/009/2016-2, Московская область (местонахождение) объект: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р/п. Власово, административная часть кадастрового участка №50:05/009/2016-2
3.1.1.2. Вид:	3.1.1.2. Вид:
3.1.1.3. Вид:	3.1.1.3. Вид:
3.1.1.4. Вид:	3.1.1.4. Вид:
3.1.1.5. Вид:	3.1.1.5. Вид:
3.1.1.6. Вид:	3.1.1.6. Вид:
3.1.1.7. Вид:	3.1.1.7. Вид:
3.1.1.8. Вид:	3.1.1.8. Вид:
3.1.1.9. Вид:	3.1.1.9. Вид:
3.1.1.10. Вид:	3.1.1.10. Вид:
3.1.1.11. Вид:	3.1.1.11. Вид:
3.1.1.12. Вид:	3.1.1.12. Вид:
3.1.1.13. Вид:	3.1.1.13. Вид:
3.1.1.14. Вид:	3.1.1.14. Вид:
3.1.1.15. Вид:	3.1.1.15. Вид:
3.1.1.16. Вид:	3.1.1.16. Вид:
3.1.1.17. Вид:	3.1.1.17. Вид:
3.1.1.18. Вид:	3.1.1.18. Вид:
3.1.1.19. Вид:	3.1.1.19. Вид:
3.1.1.20. Вид:	3.1.1.20. Вид:
3.1.1.21. Вид:	3.1.1.21. Вид:
3.1.1.22. Вид:	3.1.1.22. Вид:
3.1.1.23. Вид:	3.1.1.23. Вид:
3.1.1.24. Вид:	3.1.1.24. Вид:
3.1.1.25. Вид:	3.1.1.25. Вид:
3.1.1.26. Вид:	3.1.1.26. Вид:
3.1.1.27. Вид:	3.1.1.27. Вид:
3.1.1.28. Вид:	3.1.1.28. Вид:
3.1.1.29. Вид:	3.1.1.29. Вид:
3.1.1.30. Вид:	3.1.1.30. Вид:
3.1.1.31. Вид:	3.1.1.31. Вид:
3.1.1.32. Вид:	3.1.1.32. Вид:
3.1.1.33. Вид:	3.1.1.33. Вид:
3.1.1.34. Вид:	3.1.1.34. Вид:
3.1.1.35. Вид:	3.1.1.35. Вид:
3.1.1.36. Вид:	3.1.1.36. Вид:
3.1.1.37. Вид:	3.1.1.37. Вид:
3.1.1.38. Вид:	3.1.1.38. Вид:
3.1.1.39. Вид:	3.1.1.39. Вид:
3.1.1.40. Вид:	3.1.1.40. Вид:
3.1.1.41. Вид:	3.1.1.41. Вид:
3.1.1.42. Вид:	3.1.1.42. Вид:
3.1.1.43. Вид:	3.1.1.43. Вид:
3.1.1.44. Вид:	3.1.1.44. Вид:
3.1.1.45. Вид:	3.1.1.45. Вид:
3.1.1.46. Вид:	3.1.1.46. Вид:
3.1.1.47. Вид:	3.1.1.47. Вид:
3.1.1.48. Вид:	3.1.1.48. Вид:
3.1.1.49. Вид:	3.1.1.49. Вид:
3.1.1.50. Вид:	3.1.1.50. Вид:
3.1.1.51. Вид:	3.1.1.51. Вид:
3.1.1.52. Вид:	3.1.1.52. Вид:
3.1.1.53. Вид:	3.1.1.53. Вид:
3.1.1.54. Вид:	3.1.1.54. Вид:
3.1.1.55. Вид:	3.1.1.55. Вид:
3.1.1.56. Вид:	3.1.1.56. Вид:
3.1.1.57. Вид:	3.1.1.57. Вид:
3.1.1.58. Вид:	3.1.1.58. Вид:
3.1.1.59. Вид:	3.1.1.59. Вид:
3.1.1.60. Вид:	3.1.1.60. Вид:
3.1.1.61. Вид:	3.1.1.61. Вид:
3.1.1.62. Вид:	3.1.1.62. Вид:
3.1.1.63. Вид:	3.1.1.63. Вид:
3.1.1.64. Вид:	3.1.1.64. Вид:
3.1.1.65. Вид:	3.1.1.65. Вид:
3.1.1.66. Вид:	3.1.1.66. Вид:
3.1.1.67. Вид:	3.1.1.67. Вид:
3.1.1.68. Вид:	3.1.1.68. Вид:
3.1.1.69. Вид:	3.1.1.69. Вид:
3.1.1.70. Вид:	3.1.1.70. Вид:
3.1.1.71. Вид:	3.1.1.71. Вид:
3.1.1.72. Вид:	3.1.1.72. Вид:
3.1.1.73. Вид:	3.1.1.73. Вид:
3.1.1.74. Вид:	3.1.1.74. Вид:
3.1.1.75. Вид:	3.1.1.75. Вид:
3.1.1.76. Вид:	3.1.1.76. Вид:
3.1.1.77. Вид:	3.1.1.77. Вид:
3.1.1.78. Вид:	3.1.1.78. Вид:
3.1.1.79. Вид:	3.1.1.79. Вид:
3.1.1.80. Вид:	3.1.1.80. Вид:
3.1.1.81. Вид:	3.1.1.81. Вид:
3.1.1.82. Вид:	3.1.1.82. Вид:
3.1.1.83. Вид:	3.1.1.83. Вид:
3.1.1.84. Вид:	3.1.1.84. Вид:
3.1.1.85. Вид:	3.1.1.85. Вид:
3.1.1.86. Вид:	3.1.1.86. Вид:
3.1.1.87. Вид:	3.1.1.87. Вид:
3.1.1.88. Вид:	3.1.1.88. Вид:
3.1.1.89. Вид:	3.1.1.89. Вид:
3.1.1.90. Вид:	3.1.1.90. Вид:
3.1.1.91. Вид:	3.1.1.91. Вид:
3.1.1.92. Вид:	3.1.1.92. Вид:
3.1.1.93. Вид:	3.1.1.93. Вид:
3.1.1.94. Вид:	3.1.1.94. Вид:
3.1.1.95. Вид:	3.1.1.95. Вид:
3.1.1.96. Вид:	3.1.1.96. Вид:
3.1.1.97. Вид:	3.1.1.97. Вид:
3.1.1.98. Вид:	3.1.1.98. Вид:
3.1.1.99. Вид:	3.1.1.99. Вид:
3.1.1.100. Вид:	3.1.1.100. Вид:

Выдана выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) на основании запроса от 02.11.2016 г. №50/05/001/2016-2665. Выписка составлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2007 №122-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 21.07.2007 №122-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Подпись: _____
 Должность: _____
 Место: _____

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

условия владения (обременения) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" расположен в Л.У. Область с ограниченным количеством участников "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" ТОВАРИЩЕСТВО ДОБЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 795877530
основание государственной регистрации:	Принято дирекционным управлением Зарплатный платеж инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Зема Минимум" от 26.05.2019 №1438-04156151
Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
Приватизация:	не существует
Назначены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Зачеты в соответствии с законодательством:	данные отсутствуют
Объекты в наличии раздела об отчуждении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Московской области

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 документе, способом для целей, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателя, является ответственностью, предусмотренной законодательством Российской Федерации

СЕРВИСЫ ГРАЖДАН

Формула успеха

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТР ИМУЩЕСТВА И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ КАДАСТР

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО 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. сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимого имущества (или условный номер объекта):	50/05/001/0288.3
наименование объекта:	Земельный участок
категория объекта:	земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства
площадь объекта:	50 571 кв. м
площадь вклада:	
площадь (заяв):	
адрес (местонахождение) объекта:	Московская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шолоховское, центральная часть кадастрового квартала 50/05/001/0288
состав:	
1.1. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Паевой инвестиционный рентный фонд "Земля моего будущего" является участником земельного участка на основании данных из Единого государственного реестра недвижимости, за исключением паев в долевой собственности, паев и частей долей владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер государственной регистрации права:	3.3. Юридическое лицо, субъект собственности, № 50/50/001/5.2011-079 от 03.06.2011
а. Дата: 4.1.1. Вид:	
Домовладение:	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шолоховское, центральная часть кадастрового квартала 50/05/001/0288.3, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, с/угодья в/з/угодья 50/50/001/5.2011-079
дата государственной регистрации:	03.06.2011
номер государственной регистрации:	50/50/001/5.2011-079
срок, на который установлен срок действия государственной регистрации:	03.06.2011 по 31.03.3024
основание государственной регистрации (обременения) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" расположен в Л.У. Область с ограниченным количеством участников "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" ТОВАРИЩЕСТВО ДОБЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 795877530
основание государственной регистрации (обременения) права:	Принято дирекционным управлением Зарплатный платеж инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шолоховское, центральная часть кадастрового квартала 50/05/001/0288

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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
ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Дата: 24.11.2016.

№: 50/07/2016/2016-984

На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2016 г. сообщено, что в Едином государственном реестре недвижимости имеются сведения о следующих объектах:

1. Категория земель (вид разрешенного использования)	земельный участок для размещения объектов складского назначения
2. Категория земель (вид разрешенного использования)	земельный участок для размещения объектов складского назначения
3. Вид, номер государственной регистрации права	50/07/2016/2016-984
4. Описание (обременение) права	Полное государственное имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Своя земля - рентный»
5. Вид, номер государственной регистрации права	50/07/2016/2016-984
6. Описание (обременение) права	Полное государственное имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

№: 50/07/2016/2016-984

На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2016 г. сообщено, что в Едином государственном реестре недвижимости имеются сведения о следующих объектах:

1. Категория земель (вид разрешенного использования)	земельный участок для размещения объектов складского назначения
2. Категория земель (вид разрешенного использования)	земельный участок для размещения объектов складского назначения
3. Вид, номер государственной регистрации права	50/07/2016/2016-984
4. Описание (обременение) права	Полное государственное имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Своя земля - рентный»
5. Вид, номер государственной регистрации права	50/07/2016/2016-984
6. Описание (обременение) права	Полное государственное имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Своя земля - рентный»

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"

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

Дата: 30.11.2016. №: 50:04:005/2016-5/3
 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 зарегистрированы:

1. Характеристика недвижимого имущества: Калужский (или Успенский) район, 50:24:0080212:21 Земельный участок Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственные земли, вид разрешенного использования - для размещения объектов сельскохозяйственного назначения 380 243 кв. м инвентарный номер, индентификационный номер земельного участка	объекта недвижимости
2.1. Владелец (правообладатель) земельного участка, права на который зарегистрированы: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский район, село - поселение дер. Давыдовское	Земельный участок, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости Московской области, кадастровый номер 50:04:005/2016-5/3, площадью 380 243 кв. м
3. Вид, номер государственной регистрации права: 4.1.1. Вид: 4.1.1.1. Вид: 4.1.1.1.1. Вид:	Земельный участок, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости Московской области, кадастровый номер 50:04:005/2016-5/3, площадью 380 243 кв. м
4.1.1.1. Вид: 4.1.1.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, село - поселение дер. Давыдовское, кадастровый номер 50:04:005/2016-5/3, площадью 380 243 кв. м
4.1.1.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, село - поселение дер. Давыдовское, кадастровый номер 50:04:005/2016-5/3, площадью 380 243 кв. м
4.1.1.1.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, село - поселение дер. Давыдовское, кадастровый номер 50:04:005/2016-5/3, площадью 380 243 кв. м

5. Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
6. Претензии	отсутствуют
7. Запросы в Судебном порядке	запросы отсутствуют
8. Отметка о наличии и отсутствии ограничений зарегистрированного права	отсутствует
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	отсутствует

Выписка выдана: Мастером Зурда Павлом
 Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются верными (подтверждены) на дату выдачи 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" исключительная ответственность за достоверность сведений, содержащихся в выписке, несет орган, выдавший данную выписку. Правам и законным интересам граждан, организаций, юридических лиц, физических лиц (индивидуальных предпринимателей, владельцев долей в организации) не подлежат государственной защите.

М.П. Ф.И.О. Павлова М.Ю.
 Мастер Зурда Павлом
 М.П. Ф.И.О. Павлова М.Ю.
 Мастер Зурда Павлом

Специалист-эксперт
 М.П. Ф.И.О. Павлова М.Ю.
 Мастер Зурда Павлом

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 ИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 21.11.2016
 №50:05/005/2016/2016-3901
 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 зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:	
Кодированный (идентификационный) номер объекта:	50:05:005/214/10
территориальная область:	Земельный участок
муниципальная область:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
районная область:	105:024 кв. м
инвентарный номер, номер кадастра:	
площадь (этаж):	
квартал по кадастровому плану:	
адрес (исключительно для объектов недвижимости):	Рославская Фермерская, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Александров, кадастровая часть кадастрового квартала 50:05:005/214
состояние:	Идентифицированный земельный участок, Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный". Данные о которых устанавливаются на основании данных земельных участков кадастровых инвестиционных планов в соответствии с законодательством Российской Федерации и от 09.10.2016 кадастровый инвестиционный план.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Южная частая собственность, № 50:05/005/2009-015 от 06.11.2009
Держатель (обременитель) права:	Фондационное учреждение, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Александров, кадастровая часть кадастрового квартала 50:05:005/214, код № 10:05:005/214-10, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, районирование: земли общего назначения для ведения сельскохозяйственного производства, община площадью 195:024 кв. м
даты государственной регистрации:	06.11.2009
номер государственной регистрации:	50:05/005/2009/015
реквизиты, на который	06.11.2009 от 31.03.2024

установление (привнесение) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" создается в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "УПРАВЛЕНИЕ ДОБИРАТЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7703877530
исполнение государственной регистрации:	Принята государственная регистрация Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление "Эксперт Недвижимость" от 22.04.2009. Заявка на приобретение инвестиционных планов для кадастрового плана от 14.10.2009 №СЗР-22. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.10.2009 не зарегистрировано
Примечание:	интерпретация
Выявление в судебном порядке права (обременения) и ответа о возвращении в законном исполнении:	данные государственной регистрации
Зарегистрированное право собственности для государственных и муниципальных органов:	данные государственной регистрации

Выписка выдана: Министерством Экономического Развития

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (обновленными) на дату получения запроса информации, осуществленной государственному регистрирующему органу 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", исключительные сведения, содержащиеся в настоящей выписке, сформированы в форме, которая является учредительными и являются интересам правообладателя, субъекта ответственности, государственную регистрацию Российской Федерации.



СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ ПРАВЕДИН

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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: 28.11.2023

№ИЗ/023/001/2013-03

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

Муниципальный округ (районный округ):	50-28-8030214-39
муниципальный округ:	Земельный участок
муниципальные округа:	Земельный участок государственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
муниципальный округ, номер, номер кадастрового плана:	107 219 кв. м
площадь (гектары):	
номер кадастрового плана:	
адрес (инвентаризационный адрес):	Росийская федерация, участок государственного назначения в 1380 кв. м, расположенный на юго-востоке от аэропорта д. Верешино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Вязьмовский район, Участок 14
система:	Нашедный инвестиционный план - "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" (далее - "Фонд"), который уполномочен на основании закона Московской области от 22.11.2016 г. № 122-03/2016-ОЗ осуществлять приобретение паев в РПИ (РПИ) на условиях инвестиционных паев в целях ведения сельскохозяйственного производства.
вид, номер и дата государственной регистрации права:	50-50-09/008/2009-087 от 11.07.2009
длина (длина измеренных сторон):	
вид, номер участка, кадастровый номер участка, адрес:	Земельный участок, участок выделен государству в 1380 кв. м, расположенный на юго-востоке от аэропорта д. Верешино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Вязьмовский район, Участок 14, код № 50-28-8030214-39, Земельный участок, инвентаризационный адрес: земельный участок государственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства, обща площадь: 107219 кв. м
дата государственной регистрации:	21.07.2009
номер государственной регистрации:	50-50-09/008/2009-087

Форм, на которых изготовлены документы (объемные формы):	с 21.07.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого осуществлено приобретение (объемные формы):	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" (далее - ФПИ) с Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "ПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877339
основание государственной регистрации:	Правки земельного участка Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" в Едином государственном реестре недвижимости Московской области с ограниченной ответственностью "Правляющая Компания Экономического Управления" от 22.04.2009
Целевое назначение:	не зарегистрировано
Целевое назначение:	для ведения
Выделены в составе:	земельный участок
назначение:	земельный участок
Ограничения и запреты в отношении:	земельный участок
Ограничения и запреты в отношении:	земельный участок
Ограничения и запреты в отношении:	земельный участок

Выписка выдана: Москвитин Дарья Владимировна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату изготовления выписки органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23 июля 1997 г. № 122-03 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исполнительные действия, совершенные в настоящее время, удостоверяются актами, которые имеют законную силу и являются интересами правообладателя, имеют юридическую силу, приоритетную перед актами иных государственных органов.

СПЕЦИАЛИСТ ПРАВОЗАЩИТЫ


Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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

СТРАШНИК ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫНЕСКА ИЗ ГЛАВНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 26.11.2018

№: 50:50/008/2018-085

На основании запроса от 22.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1	Характеристики объекта недвижимости: Кадстровый (идентификационный) номер объекта: 50:25:0030214-50 Административный район: Звениковский район Муниципальное образование: Земельный участок сельскохозяйственного назначения Категория земель: Земельный участок сельскохозяйственного назначения Участок № 185 кв. м	Звениковский район, участок площадью примерно в 180 кв. метров, кадастровый номер 50:25:0030214-50, расположенный за границей от граница с Мособластью, Московская область, Звениковский район, Участок 1, кв. № 185
2	Правообладатель (правообладатели): Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Земельный участок	Земельный участок, кадастровый номер 50:50:001008/2008-085 от 21.08.2009
4	Земельный участок	Земельный участок, кадастровый номер 50:50:001008/2008-085 от 21.08.2009

1	Время, на которое установлена регистрация (обременение) права: до 21.07.2009 по 31.01.2028	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» образован в Д.У. Области с государственной регистрацией «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ», ИНН: 7028173210
2	Вид, в пользу которого установлена регистрация (обременение) права: Земельный участок государственной регистрации	Принята ликвидационная управленческая Закрытая паевая инвестиционная рентная форма «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Товарищество «Свет Мундштетт» от 22.06.2008
3	Действует ли право в отношении земельного участка	не зарегистрировано
4	Условия вступления в право собственности	отсутствует
5	Важность в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
6	Действует ли ограничение в отношении земельного участка	данные отсутствуют
7	Участок в составе решения об отчуждении имущества	данные отсутствуют
8	Участок в составе решения об отчуждении имущества	данные отсутствуют

Наименование: Минералы, Эзера, Ишаски

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (актуальными) на дату получения адреса справки, если иное не указано в государственном реестре 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» предоставление сведений, содержащихся в настоящем документе, осуществляется в форме, которую можно извлечь из Единого государственного реестра недвижимости, а также в форме, которую можно извлечь из Единого государственного реестра недвижимости, а также в форме, которую можно извлечь из Единого государственного реестра недвижимости.

СЛУЖБА ФЕДЕРАЦИИ



Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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

ВЫНЕСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ

№ 38/05/001/2016/3812

Дата: 28.11.2016

На основании запроса от 22.11.2016 г., поступающего на рассмотрение 22.11.2016 г. (добавлен, внес в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним) зарегистрировано:

Картографическая область кадастровых объектов:	38/05/001/2016/3812
Адресный (определенный) номер объекта:	Земельный участок
кадастровый объект:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения
кадастровый объект:	38/05/001/2016/3812
инвентарный номер, литер (площадь (этаж)):	
номер по техническому плану:	
адрес (местонахождение) объекта:	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, д.Юдино, дачная часть кадастрового участка 38/05/001/2016/3812
судебные:	Изначально недвижимый объект - Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о котором устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости кадастровый номер и сведения об объектах недвижимости кадастровый номер
Дата, номер и дата государственной регистрации:	12.08.2009 № 38-05-05/055-2009-319 от 12.08.2009
Ограничение (обременение) права:	Дачное право, Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, д.Юдино, дачная часть кадастрового участка 38/05/001/2016/3812, кадастровый номер участка, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, объект недвижимости: 581229 кв. м
1.1.1.1.	12.08.2009
номер государственной регистрации:	38-05-05/055-2009-319
номер государственной регистрации:	38-03-2009 по 31.03.2024

статус право (обременение) права:	Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" создается в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГРОУНДСТРЕТ" ДИВЕСТИЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ" №№ 7/05871318
вид и способ ведения государственного кадастрового учета (обременения) права:	Число доверительного управления Земельным участком инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" (на) управляемом Обществе с ограниченной ответственностью "Управляющая Эстейт Менеджмент" от 26.05.2009 №11418 от 19.01.15
Действие участка в данном направлении:	не зарегистрировано
Права/обременения:	отсутствуют
Выявлены ли факты нарушения прав требования и отчуждения:	факты отсутствуют
Участки о возмещении и отчуждении:	факты отсутствуют
Участки о ипотечном залоге и об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	факты отсутствуют

Выписка выдана: Михортова Людмила Николаевна

Сведения, содержащиеся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 21.06.2007 г. № 122-ФЗ "О государственном реестре недвижимости" являются актуальными и связаны с ним" исключение сведений, содержащихся в выписке, осуществляется в форме, которая не имеет юридической силы и не является авторским правообладателем, объект интеллектуальной собственности, государственное информационное средство Российской Федерации.

СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 сделках с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер участка (или участка) по кадастровому району	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, район Фёдоровский, кадастровый номер 50:05/006/2016/099/02/16, площадью 200 232 кв. м.
Система объектов недвижимости	2.1. Земельный инвестиционный паёв - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" для ведения сельского хозяйства на территории земельных участков, расположенных в границах территории инвестиционного пая в составе действующего инвестиционного пая в составе действующего инвестиционного пая.
1. Вид, номер государственной регистрации права	3.1. Вид - аренда государственная, № 50:05/006/2016/099/02/16 от 28.10.2016
4. Документ-основание	4.1. Договор аренды земельного участка от 28.10.2016 № СЗ-16/01/16
3. Документ (обременение) права	3.1.1. Вид - Договорное управление, Московская область, Фёдоровский район, участок кадастровый номер 50:05/006/2016/099/02/16 площадью 200 232 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, район Фёдоровский, 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 обременение (обременение) права	с 26.05.2009 по 31.03.2024
Адрес, в котором установлено обременение (обременение) права	Московская область, район Фёдоровский, кадастровый номер 50:05/006/2016/099/02/16, площадью 200 232 кв. м.
Лицо, в пользу которого установлено обременение (обременение) права	Общество с ограниченной ответственностью "Угро-Оффшор" (ИНН 50/05/006/2016/099/02/16)
основание государственной регистрации	Правом государственной регистрации от 26.05.2009 № 50:05/006/2016/099/02/16

Настоящая выписка отражает сведения государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделках с ним, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделках с ним.

Государственный регистратор: [Подпись] [Печать]

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 сделках с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер участка (или участка) по кадастровому району	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, район Фёдоровский, кадастровый номер 50:05/006/2016/099/02/16, площадью 200 232 кв. м.
Система объектов недвижимости	2.1. Земельный инвестиционный паёв - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" для ведения сельского хозяйства на территории земельных участков, расположенных в границах территории инвестиционного пая в составе действующего инвестиционного пая в составе действующего инвестиционного пая.
1. Вид, номер государственной регистрации права	3.1. Вид - аренда государственная, № 50:05/006/2016/099/02/16 от 28.10.2016
4. Документ-основание	4.1. Договор аренды земельного участка от 28.10.2016 № СЗ-16/01/16
3. Документ (обременение) права	3.1.1. Вид - Договорное управление, Московская область, Фёдоровский район, участок кадастровый номер 50:05/006/2016/099/02/16 площадью 200 232 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, район Фёдоровский, 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 обременение (обременение) права	с 26.05.2009 по 31.03.2024
Адрес, в котором установлено обременение (обременение) права	Московская область, район Фёдоровский, кадастровый номер 50:05/006/2016/099/02/16, площадью 200 232 кв. м.
Лицо, в пользу которого установлено обременение (обременение) права	Общество с ограниченной ответственностью "Угро-Оффшор" (ИНН 50/05/006/2016/099/02/16)
основание государственной регистрации	Правом государственной регистрации от 26.05.2009 № 50:05/006/2016/099/02/16

Настоящая выписка отражает сведения государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделках с ним, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделках с ним.

Государственный регистратор: [Подпись] [Печать]

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

лица, в пользу которых осуществлено приобретение (образованное) имущество

Итого: в пользу которого осуществлено приобретение (образованное) имущество: Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530

Принимая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастФонд Эстейт Менеджмент" от 22.04.2009г.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для формирования депозитарной описи от 12.10.2009 №СЗР-12;

Акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.10.2009

Настоящая выписка подготавливается государственной регистрационной палатой Московской области. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный"

Генеральный директор:   Васильева И.С.

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

Действительна с 21.10.2016

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

1. Владелец (или уполномоченный субъект недвижимости):	50-29/0060221/1941
Ссылка объекта недвижимости:	Земельный участок, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, расположенное по адресу: Московская область, сельское хозяйство - производство, общая площадь 781 010 кв. м, м. адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Будиновское
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, паев в реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов Актио владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации данных:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-29076/2014-035 от 24.12.2014
4. Доля(и)-основания:	4.1. Принимая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастФонд Эстейт Менеджмент" от 22.04.2009г. Заявка на приобретение инвестиционных паев для формирования депозитарной описи от 12.10.2009 №СЗР-12; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.10.2009г. Решение об утверждении облигаций земельных участков от 02.12.2014
5. Организация (образованная дата):	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Будиновское, м.п. № 50-29/0060221/1941. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, расположенный в соответствии с кадастровым номером 50-03/00100/2014-035. Ссылка на государственную регистрацию: от 02.11.2009 по 31.03.2024. Дата государственной регистрации: 24.12.2014. Номер государственной регистрации: 50-50-29076/2014-035. Срок, на который осуществлено приобретение (образованное) право: с 02.11.2009 по 31.03.2024. Лица, в пользу которых осуществлено приобретение (образованное) право: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастФонд Эстейт Менеджмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастФонд Эстейт Менеджмент" от 22.04.2009г. ИНН: 7705877530

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

основание государственной регистрации:

Принимая во внимание, что Земельный кадастр Московской области является частью государственного кадастра недвижимости Московской области, то государственная регистрация земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости Московской области осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24.04.2009 № 151-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и постановлением Правительства Московской области от 22.04.2009 № 10/П-ПП «О государственном кадастре недвижимости Московской области».

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

Государственный кадастровый номер: 50/50-010/16/2014



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СВЕДЕНИЙ О НИХ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРАВЕ ДЕНЕЖНОГО ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕНТНОМУ ФОНДУ

Дата выдачи: 21.10.2016

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

1. Кадастровый номер объекта (для условных) 50/29/0606/21/1942	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 665 943 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Московская область, Богородский район, с/пос. Богородское
2. Правобладатель (правообладатель)	2.1 Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» данные о котировках устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и в реестре владельцев инвестиционных паев в системе ведения государственного кадастра недвижимости паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.1. Общая долевая собственность, № 50-50-010/16/2014-065 от 24.12.2014
4. Документ-основание:	4.1.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 26.06.2009 №С-Р-02. Протокол директивного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ГростЮнако Звест МосКолонет» от 22.04.2008. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009.
5. Структура (обременение) права:	5.1.1. Имя: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» (обременение) права: право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50/29/0606/21/1942, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 665 943 кв. м
дата государственной регистрации:	24.12.2014
номер государственной регистрации:	50-50-010/16/2014-065
срок, на который обременение (обременение) права:	с 22.04.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено обременение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью «ГростЮнако Звест МосКолонет» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный», ИНН: 7702817238

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Единый государственный реестр недвижимости

Дата: 28.11.2016. № 50/005/2011/2016-2/003

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 объектов недвижимости (вн. участок) 50/05/010/11/1/0	50/05/010/11/1/0	Земельный участок	Земельный участок, для сельскохозяйственного назначения, для размещения объектов	704 075 кв. м	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Полодский муниципальный район, сельское поселение Шелеховское, восточная часть кадастрового участка 50/05/001/001/1
2.1. Инвентаризационный номер (инвентаризационный номер)	2.1	Владельцем инвестиционных паев паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные о которых установлены на основании данных данных сведений Единого государственного реестра недвижимости являются в составе паев инвестиционных паев и счетов для участия в инвестиционных паев.			
3. Вид, номер государственной регистрации права	3.1	Общая долевая собственность, № 50/05/005/2011-065 от 15.09.2011			
4. Ограничение (обременение) права	4.1.1	Доверительное управление, Договор доверительного управления от 15.09.2011	4.1.1	Дата государственной регистрации: 15.09.2011	Доверительное управление, Договор доверительного управления от 15.09.2011
				№ 50/05/005/2011-065	
				срок, по которому установлено ограничение права: 15.09.2011 по 31.03.2024	
				Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находится в долевой собственности на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости.	Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находится в долевой собственности на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости.
				основание государственной регистрации: № 438-94/156/15	Протокол доверительного управления от 26.05.2009 № 438-94/156/15
				№ 438-94/156/15	
				не зарегистрировано	не зарегистрировано
				не зарегистрировано	не зарегистрировано
				не зарегистрировано	не зарегистрировано
				не зарегистрировано	не зарегистрировано

8. Оценка в доверительном управлении осуществляется в соответствии с условиями договора доверительного управления, заключенного между сторонами.

9. Оценка в доверительном управлении осуществляется в соответствии с условиями договора доверительного управления, заключенного между сторонами.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Единый государственный реестр недвижимости

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения данного документа, основываясь на информации государственного кадастра недвижимости, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2002 г. № 52-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в настоящее время, сведения о праве собственности на земельный участок, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными на дату получения настоящего документа, основываясь на информации государственного кадастра недвижимости, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

Исполнитель: **Карповская М.С.**
 Специалист-аналитик

Подпись:

М.П.

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ БЮРО
 ПАЛАТА РЕГИСТРАЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 28.11.2016
 №: 50/005/001/2016/0971
 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 зарегистрированы:

1. Характеристики земельного участка:	область Калужская	с/х. участок	50:05:0010317:15
наименование участка:	Земельный участок		
наименование субъекта федерации:	Земли сельскохозяйственного назначения		
площадь участка:	5 808 кв. м		
назначение участка:	сельскохозяйственный		
вид участка:	земельный участок		
адрес (наименование) участка:	Росийская область, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, кадастровый номер части кадастрового участка 50:05:0010317		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцем инвестиционного паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» является общество с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный» с местом нахождения в Московской области, кадастровый номер земельного участка 50:05:0010317		
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Вид: аренда в долях, дата регистрации: 09.09.2011, кадастровый номер: 50:05:0010317:070		
4. Структурные обозначения права:	4.1. Вид: государственная регистрация права, дата государственной регистрации: 09.09.2011, кадастровый номер: 50:05:0010317:070		
5. Договоры участия в долевом участии:	5.1. Договор участия в долевом участии от 09.09.2011 г.		
6. Права третьих:	6.1. Нет		
7. Данные о вступлении в наследство:	7.1. Нет		

8. Отметка о наличии ограничений в правах: отсутствуют

9. Отметка о наличии ограничений в правах: отсутствуют

Выписка выдана: Малером Эдуард Ивановичем
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату выдачи выписки. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату выдачи выписки. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату выдачи выписки.

Специалист отдела: Малер Эдуард Иванович
 Специальный отдел: Кадастровый отдел
 Подпись: Малер Эдуард Иванович
 Подпись: Малер Эдуард Иванович

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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
 ИМПЕКСА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ

Дата: 21.11.2016
 №: 50-50/003/2016-566
 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:

Административная область (субъект Российской Федерации)	50-50/003/2016-566
Муниципальный район (муниципальное образование)	Земельный участок
Муниципальное образование (район, город, район)	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства
Кладовый объект (инвентарный номер, адрес, площадь (площадь)	271 210 кв. м
Адрес (местонахождение) объекта	Московская область, Володарский р-н, Участок 62
Состояние	Российская Федерация, участок находится ареновано в 1250 м (по направлению от колодца от ориентира «обрубок» расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская обл., Володарский р-н, Участок 62)
Права, ограничивающие (обременяющие)	Владельцы недвижимого имущества - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» и члены и члены их семей имеют право на получение дивидендов, процентов, отчислений в пользу паевых участников, право вносить вклады в паевой фонд и получать на основании вклада паевые свидетельства (ПВС).
Вид, номер и дата государственной регистрации права	1.1. 01.07.2009
Обременение (обременения)	1.1. 01.07.2009
Место	Земельный участок, участок находится площадью в 1250 кв. м (направление от колодца от ориентира с Фотоплан, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская обл., Володарский р-н, Участок 62, под № 50-50/003/2016-566. Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, община площадью 271210 кв. м
Дата государственной регистрации	21.07.2009
№ государственной регистрации	50-50/003/2009-060

Урок, на который заключены договоры (контракты) аренды	от 21.07.2009 по 21.03.2016
Вид, на который заключены договоры (контракты) аренды	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, расположенный в Д/У: Община с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ИИЕ. 782817308
Стороны договора (контракта) аренды	Принята договором аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, расположенного в Д/У: Община с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ИИЕ. 782817308
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Договоры ипотеки	не зарегистрированы
Договоры в области аренды права урбанизации	данные отсутствуют
Договоры о передаче в аренду земельных участков	данные отсутствуют
Договоры о передаче в аренду земельных участков для государственной и муниципальной нужд	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Московской области, Московской области, является актуальной (действительной) на дату получения запроса арендователя, государственная регистрация зарегистрирована арендатором 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» и/или в Едином государственном реестре недвижимости, расположенном на территории Московской области, который имеет статус Единого государственного реестра недвижимости Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТИИ В ДОГОВОРЕ
 ФИЛИАЛ И.С.
 (подпись)

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 Мелитовский/2016-957

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

Юридическая область недвижимости:	Московская область
Кадастровый (или иной) номер объекта:	50:26:0034901-433
Самостоятельная кадастровая территория:	Земельный участок
Исходные данные:	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
Площадь участка, д/п/т:	186,524 кв. м
Площадь (этаж):	
История имущественных прав:	
История (сознательная) участка:	Российская Федерация, Московская область, Воскресенский район, область с.Мелитово, земельный участок расположен на кадастровой территории кадастрового квартала 50:26:0034901
Состав:	Исходный инвестиционный план - Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" данные с которых устанавливаются на основании данных кадастрового учета кадастровый инвестиционный план в реестре кадастровых инвестиционных планов с учетом даты окончания инвестиционного плана
Узнав о наличии (присутствии) права:	23.11.2016
Инд. номер и дата государственной регистрации:	33.06.50-20/018/2014-315 от 11.12.2014
Управление (объект права):	Унитарное учреждение, Московская область, Воскресенский район, область с.Мелитово, земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 50:26:0034901, № 50:26:0034901-433. Земельный участок с/х назначения для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 186,524 кв. м
Дата государственной регистрации:	11.12.2014
Камеральная регистрация:	50:50-20/018/2014-333
Дата, по которой установлено:	10.07.2009 по 31.03.2024

1. Информация о предмете ипотеки:	Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" площадью в д.у. совместно с организацией "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ" - УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИИИИ "ПАЕВЫЙ РЕНТНЫЙ ФОНД" - ДОЛЖНИК
2. Информация о государственной регистрации ипотеки:	Целем закладного устроения Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Группа Олимп" "Земельный фонд" от 22.04.2009
3. Информация о наличии зарегистрированных прав:	на зарегистрированы
4. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
5. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
6. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
7. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
8. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
9. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
10. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
11. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
12. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
13. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
14. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
15. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
16. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
17. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
18. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
19. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
20. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
21. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
22. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
23. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
24. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
25. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
26. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
27. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
28. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
29. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
30. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
31. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
32. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
33. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
34. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
35. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
36. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
37. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
38. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
39. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
40. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
41. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
42. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
43. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
44. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
45. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
46. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
47. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
48. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
49. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
50. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
51. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
52. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
53. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
54. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
55. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
56. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
57. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
58. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
59. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
60. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
61. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
62. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
63. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
64. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
65. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
66. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
67. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
68. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
69. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
70. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
71. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека
72. Информация о наличии зарегистрированных прав ипотеки:	ипотека

Выписка выдана: Мосгоримп, Ларина Наталья

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (добросовестными) 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним" осуществляется по заявлению заинтересованных лиц, предоставляющих в органы государственной регистрации документы, подтверждающие права на недвижимое имущество, которые имеют законную силу и являются интересами правообладателей, а также государственность, федеральность или государственность Российской Федерации.

СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
 Федеральное государственное учреждение "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии"
 Руководитель И.С. Ларина

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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» ИНН: 7705877530
 Проведение доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Гравитон Инвест Менеджмент" от 22.04.2009

Высшая инстанция подтверждает проведение государственной регистрации права. Права собственности на земельный участок в составе имущества рентного фонда «Своя земля - рента»



Генеральный директор

ВЫДАНКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО С ВКЛЮЧЕНИЕМ УВЕДОМЛЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

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

1. Инвентарный номер объекта (или условный номер объекта)	50:20:0050102:83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, муниципальное образование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 659409 кв. м, адрес: (местонахождение) объект: Российская Федерация, участок находится примычно к пограничному на жеток от ориентира д.Муромское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское
2. Состав объекта недвижимости	2.1. Правообладатель (пределасти):	2.1. Наименование инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рента» данные в которых указаны сведения на основании данных земельных участков кадастровых инвестиционных паев в реестре кадастровых инвестиционных паев в составе действующего инвестиционного пая
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1. Объект является собственностью, № 50:50:0010087/000/072 от 21.07.2009
4. Документ-основание	4.1. Документ-основание	4.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.07.2009; Заявка на приобретение инвестиционных паев для корпоративных лиц от 01.07.2009 №СЗ-05; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Гравитон Инвест Менеджмент" от 22.04.2009
5. Ориентир (обременение) права	5.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примычно к 680 м по направлению на юг от ориентира д.Муромское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кадастровый номер: 50:20:0050102:005, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в границах для сельскохозяйственного производства, общая площадь 659409 кв. м
	дата государственной регистрации:	21.07.2009
	номер государственной регистрации:	50:50:0010087/000/072
	дата, на которой установлено ограничение (обременение) права:	с 21.07.2009 по 31.03.2024
	вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Гравитон Инвест Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 В СДЕЛОК С НЕМ

Дата: 24.11.2016

№: 50/008/001/2016-066

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:

Челябинская область, Челябинский район (инвентарный номер объекта)	50:09/004/001/110
наименование объекта:	Земельный участок
адрес объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	36 753 кв. м
наименование кадастрового номера, МНУР (наименование участка)	
адрес на кадастровом плане:	
адрес (инвентарный номер) объекта:	Российская Федерация, участок находится по адресу в 100% по метражу на спорном поле от организации в Белозерском муниципальном образовании, Ярославский район, Ярославская область, Ярославский район, Участок 11
росток:	
Управление (обременение):	Земельный инвестиционный паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Инвентарный кадастровый номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости: 50:09/004/001/110. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости: 50:09/004/001/110/001/2009-478 от 22.07.2009
Управление (обременение):	Земельное управление, участок находится по адресу в 100% по метражу на спорном поле от организации в Белозерском муниципальном образовании, Ярославский район, Ярославская область, Ярославский район, Участок 11, кадастровый номер: 50:09/004/001/110/001/2009-478 от 22.07.2009
Дата государственной регистрации:	22.07.2009
номер государственной регистрации:	50:09/004/001/110/001/2009-478
регистрация:	

Инвентарный номер государственной регистрации	50:09/004/001/110/001/2009-478
Дата государственной регистрации	22.07.2009
Инвентарный номер государственной регистрации	50:09/004/001/110/001/2009-478
Дата государственной регистрации	22.07.2009
Инвентарный номер государственной регистрации	50:09/004/001/110/001/2009-478
Дата государственной регистрации	22.07.2009
Инвентарный номер государственной регистрации	50:09/004/001/110/001/2009-478
Дата государственной регистрации	22.07.2009
Инвентарный номер государственной регистрации	50:09/004/001/110/001/2009-478
Дата государственной регистрации	22.07.2009

Выписка выдана: Министерством Земельных и Имущественных отношений Московской области, на основании запроса, поступившего на рассмотрение 22.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Инвентарный номер государственной регистрации: 50:09/004/001/110/001/2009-478
 Дата государственной регистрации: 22.07.2009

Инвентарный номер государственной регистрации: 50:09/004/001/110/001/2009-478
 Дата государственной регистрации: 22.07.2009

Инвентарный номер государственной регистрации: 50:09/004/001/110/001/2009-478
 Дата государственной регистрации: 22.07.2009

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Срок, на который установлен оценочный коэффициент (обременение) участка	с 28.05.2009 по 31.03.2024
лиц, в пользу которых заключен договор залога	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", расположенный в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "ЭПРА-АВТОКОМПАНИЯ" (ИНН Московской области 7805077538)
основные результаты реализации участка	Целевое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Эпрат-Авто" (ИНН Московской области 780521009) от 28.05.2009 №1434-04-56121
Целевые участки в составе земельного участка	не зарегистрированы
Зарегистрирована	отсутствует
Планирование в судебном порядке право требования	данные отсутствуют
Зачеты и возврата в погашение	данные отсутствуют
Зачеты о наличии решения об отмене участка	данные отсутствуют
Необходимость для государственной и муниципальной власти	данные отсутствуют

Выдана выписка: Московская область, Истринский район

Сводный кадастровый и экспликационный документы, являясь актуальными (действующими) на дату получения выписки, являются государственными документами государственного значения. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" при их использовании по назначению в целях с/х назначения сведений, осуществляется в государственном кадастре недвижимости в форме единого государственного реестра недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".



СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ ПЕТРОВ
 Руководитель Истринского районного отдела государственного кадастрового учета недвижимости
 Формула ИС

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Объект оценки	Адрес объекта	Квadrатная метры	Площадь, кв.м.
000	используемых для сельскохозяйственного производства			
9	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Сосновы	50:24:0080128:18	369 767
10	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок (подлежит передаче в ИТ) на территории д.р. се поселения Максимида области, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Саболовское, д.Лыбино, ранее выделенного из предельно участка	50:24:0080128:21	840 290
11	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:44	225 400
12	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:45	80 831
13	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:46	46 094
14	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:47	230 111
15	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Сосновы	50:24:0080128:48	30 081
16	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.р. Давыдовы	50:24:008012:30	87 620
17	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д. Александровское	50:24:008012:34	280 006
18	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Хитинки	50:24:008012:36	430 500
19	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Хитинки	50:24:008012:37	230 181
20	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Хитинки	50:24:008012:38	30 180

Страница 1 из 2

№	Объект оценки	Адрес объекта	Квadrатная метры	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки	50:24:008012:195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки	50:24:008012:196	26 798
23	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки	50:24:008012:197	71 610
24	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки	50:24:008012:198	471 200
25	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Хитинки	50:24:008012:199	128 773
26	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Хитинки	50:24:008012:200	378 948
27	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Пашково	50:24:008012:201	348 818
28	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Саболовское сельское поселение, village д.Александровское	50:24:008012:201	348 794
29	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Давыдовы	50:24:008012:20	988 245
30	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Лыбино	50:24:008012:20	308 218
31	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Саболовское	50:24:008012:12	228 269
32	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Хитинки	50:24:008012:18	68 118

Страница 1 из 2

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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.
	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское		
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 600 м. на территории заповедия, из ориентира д.Муромцево, расположенного на территории участка, адрес 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.восточное 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 территории с/пос. восточное Фединское, 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 д.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 д.Трубино, 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 в 470 м. кв. расположен на территории д.Гостилово, 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 сельского хозяйства	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 сельского хозяйства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:1042	387 647

Страница 2 из 10

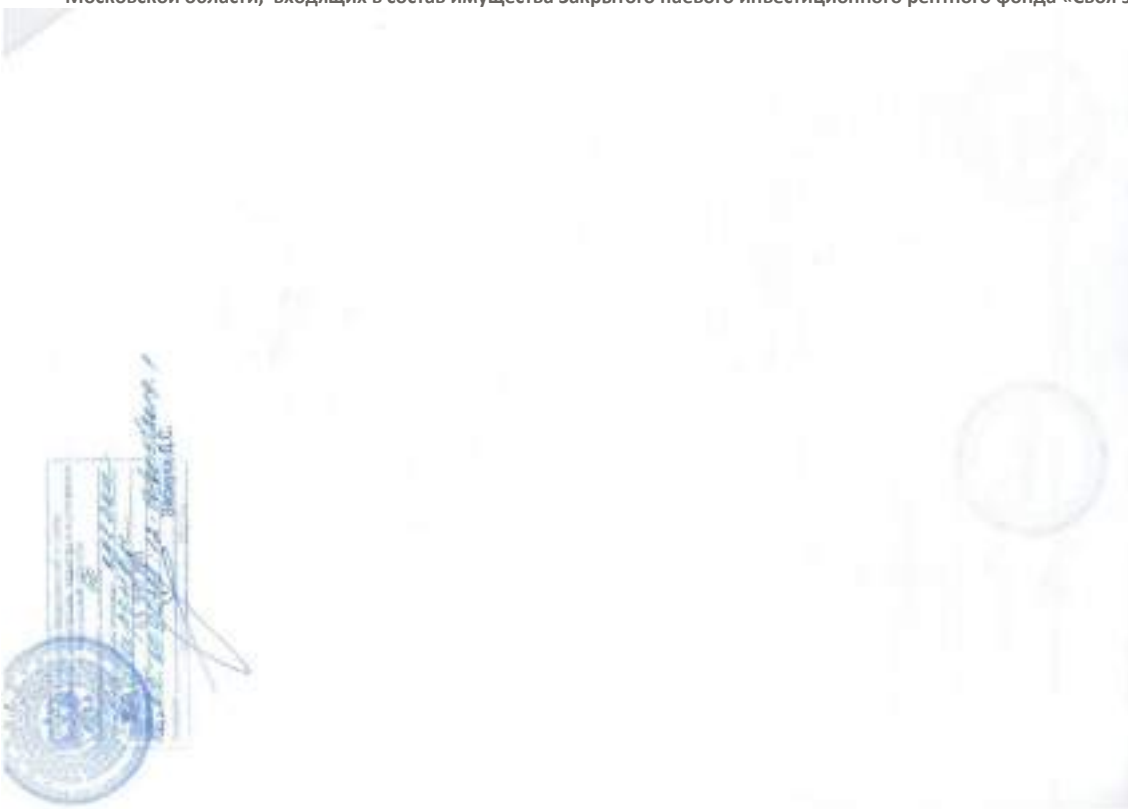
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории д.п. Гостилово, 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 д.п. Гостилово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:02	288 272
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1700 м. кв. расположен на территории д.п. Гостилово, 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 д.п. Гостилово, расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060211:04	271 343
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 714 904 кв.м., адрес: (неуказан) субъекта Российской Федерации, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заручинское	50:74:0050301:100	714 904
Итого:				32 748 324,64

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 «11» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РЭС-ДА/18 от «11» 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: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:009030112	050,087
2.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903114	478,258
3.	50:05:009030112	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Волково, северная часть кадастрового квартала 50:05:009030112	80000
4.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, северная часть кадастрового квартала 50:05:00903114	118922
5.	50:05:00903114	Земельный участок, категория земель: земля 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 50:05:00903114	307528
6.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земля 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 50:05:002030148	785300
7.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земля 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.	50:05:002030148	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шлизовское, в районе с.Козьмодемьянское, северная часть кадастрового квартала 50:05:002030148	158204

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентабель»

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, сельское поселение «Сельское поселение «С/пос. «С/пос. 28.05.01.00111»	284 120
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, сельское поселение «Сельское поселение «С/пос. 28.05.01.00111»	41 360
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, сельское поселение «Сельское поселение «С/пос. 28.05.01.00111»	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, сельское поселение «Сельское поселение «С/пос. 28.05.01.00111»	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, в границах территории сельского поселения «С/пос. 28.05.01.00111»	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, в границах территории сельского поселения «С/пос. 28.05.01.00111»	1 000 000
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, в границах территории сельского поселения «С/пос. 28.05.01.00111»	275 100
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, в границах территории сельского поселения «С/пос. 28.05.01.00111»	49 000
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, в границах территории сельского поселения «С/пос. 28.05.01.00111»	284 120
50-05-0080110-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Удвинский район, Сергиево-Подольский муниципальный район, в границах территории сельского поселения «С/пос. 28.05.01.00111»	1 641 000

Страница 8 из 8

Архивист	Архивист
Обязности с ограниченной ответственностью «СУБЪЕКТИВНАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У.», Закрытое паевое инвестиционное фонды «Своя земля - рентабель»	Областная государственная архивная служба «МАРМОР»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Л.А. Лутынский	 О.В. Головинская
	

Страница 9 из 9

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

С. Имеются поданные от имени истинного Соплевателя Общества (Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ» ДОЛЖИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ) общества случаи, если сравнение первоначальной цены более не требуется для целей обработки первоначальной цены (уточнение первоначальной цены в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления уведомления о цене).

10.7. Бюджетный кодекс Субъекта Российской Федерации;
 10.8. Акт экспертизы кадастровой стоимости земельного участка (при наличии);
 10.9. Настоящее Соглашение является частью пакета документов Договора.

11. Разрешение споров

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

12. Заключительные положения

12.1. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются неотъемлемой частью.
 12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если в них не указана конкретная форма и не предусмотрено в установленном законом порядке.
 12.3. Арбитраж на любые споры, возникающие из настоящего Договора, третьим сторонам по умолчанию составляет Арбитражный суд.
 12.4. Арбитраж не вправе отказать в приеме искога.
 12.5. Арбитраж не вправе выносить решение по делу в отсутствие какого-либо из участников процесса и обязан возложить бремя доказывания обстоятельств спора на участника процесса.
 12.6. Арбитраж вправе уступить права в обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арбитража.
 12.7. Настоящий Договор регулируется и подпадает под действие законодательства Российской Федерации.
 12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Один) экземпляру для каждой из Сторон в 1 (Один) экземпляре.
 К Договору прилагаются:
 * файл оригинал-макета Уведомления

<p>13. Реквизиты и данные Сторон</p> <p>Арбитраж: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОЛЖИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 50/010/2018-25, Закрытым обществом с ограниченной ответственностью) Место нахождения: 185000, город Москва, улица Брестская, д.10, стр.2, корпус 2 ОГРН 1147759006383, ИНН 770277314, ОГД 770101001 ОГРН 107181089631000008 в ДАО РОСБАНК № 1010181000000000256, БИК 044523238</p> <p>Генеральный директор:  и.д. </p>	<p>Арбитраж: Гражданский Рентный Фонд «Своя земля - рентный» Мария Викторовна Грин-Григорьева</p> <p>Мат. - мужской, дата рождения 04.08.1989 года, место рождения: г.г. Калужская, Звенигородская, Псковской обл., паспорт гражданина РФ: 48 1710238, выдан: Псковская обл. Вяземский район Московской области, № 15.87.2005 год, дата прекращения 505-40 зарегистрирован до брака: Московская область, Воскресенский район, п/с: Воскресенский, ул. 30/1, ОГРН/ИНН: 50/15/05/25</p> <p>и.д. </p>
---	--

Арендатор: 
 Максим Викторович МIRONOV

Арендодатель: 
 ООО «В» «ГД»
 Генеральный директор
 МIRONOV N.K.







1.1. Стороны несут ответственность за исполнение или неисполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.2. В случае продажи Арбитражному Учету Архивной книги № 10 (Договор) субъект или ее филиал (дочерняя) Стороны просит Арбитраж возместить Арбитражному Учету сумму в размере 0,1% (Одна десятая процента) от балансовой стоимости книги за вычетом всех процентов пассивов. Уплата производится в течение пятидневного срока с момента получения письменной претензии.

1.3. Взыскание суммы в возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по исполнению Договора.

1.4. Арбитраж имеет право потребовать и взыскать убытки, понесенные налогоплательщиком на Учете по исполнению Договора, в том числе понесенные Стороной, если таковой убыток не указан в обязательствах Арбитражного Учета, подлежащих оплате по исполнению Договора.

1.5. Арбитраж имеет право потребовать возмещения в пользу Учета.

1.6. В случае, если в результате продажи архивной государственной книги Арбитражу Архивной книги Арбитраж имеет право потребовать возмещения понесенных им убытков, Арбитраж обязуется возместить их.

1.7. В случае прекращения Арбитражем профсоюза пассивов в Архивной книге, Учет не несет ответственности за убытки, понесенные Стороной в результате прекращения профсоюзных пассивов.

1.8. Ответственность Стороны

1.8.1. Стороны несут ответственность за исполнение или неисполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.8.2. В случае продажи Арбитражному Учету Архивной книги № 10 (Договор) субъект или ее филиал (дочерняя) Стороны просит Арбитраж возместить Арбитражному Учету сумму в размере 0,1% (Одна десятая процента) от балансовой стоимости книги за вычетом всех процентов пассивов. Уплата производится в течение пятидневного срока с момента получения письменной претензии.

1.8.3. Взыскание суммы в возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по исполнению Договора.

1.8.4. Арбитраж имеет право потребовать и взыскать убытки, понесенные налогоплательщиком на Учете по исполнению Договора, в том числе понесенные Стороной, если таковой убыток не указан в обязательствах Арбитражного Учета, подлежащих оплате по исполнению Договора.

1.8.5. Арбитраж имеет право потребовать возмещения в пользу Учета.

1.8.6. В случае, если в результате продажи архивной государственной книги Арбитражу Архивной книги Арбитраж имеет право потребовать возмещения понесенных им убытков, Арбитраж обязуется возместить их.

1.8.7. В случае прекращения Арбитражем профсоюза пассивов в Архивной книге, Учет не несет ответственности за убытки, понесенные Стороной в результате прекращения профсоюзных пассивов.

II. Форма и содержание обязательств

10.1. Стороны несут ответственность за исполнение или неисполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае продажи Арбитражному Учету Архивной книги № 10 (Договор) субъект или ее филиал (дочерняя) Стороны просит Арбитраж возместить Арбитражному Учету сумму в размере 0,1% (Одна десятая процента) от балансовой стоимости книги за вычетом всех процентов пассивов. Уплата производится в течение пятидневного срока с момента получения письменной претензии.

10.3. Взыскание суммы в возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по исполнению Договора.

10.4. Арбитраж имеет право потребовать и взыскать убытки, понесенные налогоплательщиком на Учете по исполнению Договора, в том числе понесенные Стороной, если таковой убыток не указан в обязательствах Арбитражного Учета, подлежащих оплате по исполнению Договора.

10.5. Арбитраж имеет право потребовать возмещения в пользу Учета.

10.6. В случае, если в результате продажи архивной государственной книги Арбитражу Архивной книги Арбитраж имеет право потребовать возмещения понесенных им убытков, Арбитраж обязуется возместить их.

10.7. В случае прекращения Арбитражем профсоюза пассивов в Архивной книге, Учет не несет ответственности за убытки, понесенные Стороной в результате прекращения профсоюзных пассивов.

10.8. Стороны несут ответственность за исполнение или неисполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.9. В случае продажи Арбитражному Учету Архивной книги № 10 (Договор) субъект или ее филиал (дочерняя) Стороны просит Арбитраж возместить Арбитражному Учету сумму в размере 0,1% (Одна десятая процента) от балансовой стоимости книги за вычетом всех процентов пассивов. Уплата производится в течение пятидневного срока с момента получения письменной претензии.

10.10. Взыскание суммы в возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по исполнению Договора.

10.11. Арбитраж имеет право потребовать и взыскать убытки, понесенные налогоплательщиком на Учете по исполнению Договора, в том числе понесенные Стороной, если таковой убыток не указан в обязательствах Арбитражного Учета, подлежащих оплате по исполнению Договора.

10.12. Арбитраж имеет право потребовать возмещения в пользу Учета.

10.13. В случае, если в результате продажи архивной государственной книги Арбитражу Архивной книги Арбитраж имеет право потребовать возмещения понесенных им убытков, Арбитраж обязуется возместить их.

10.14. В случае прекращения Арбитражем профсоюза пассивов в Архивной книге, Учет не несет ответственности за убытки, понесенные Стороной в результате прекращения профсоюзных пассивов.



Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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-ВСОТ от «22» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится площадью в 1540 кв.м. и граничит со следующими участками: с одной стороны – с участком № 2023/003076/0015, с другой стороны – с участком № 2023/003076/0017. Раменский район, сельское поселение Кузьминское.	2023/003076/0015	19 781,84
2	Земельный участок для сельскохозяйственного назначения, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения	Участок находится площадью в 50 кв.м. и граничит со следующими участками: с одной стороны – с участком № 2023/003076/0017, с другой стороны – с участком № 2023/003076/0015. Раменский район, Кузьминский с/п.	2023/003076/0017	398,177
3	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства. Для сельскохозяйственного назначения	Находятся на территории земельного участка, площадью в 1070 кв.м. и граничит со следующими участками: с одной стороны – с участком № 2023/003076/0015, с другой стороны – с участком № 2023/003076/0017. Раменский район, Кузьминский с/п.	2023/003076/0017	114,525
4	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Удьянское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	2023/003076/0015	400,090
5	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, дачный д.Александровское	2024/000000/0001	134,878
6	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства и услуг	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п.с. Прогрессовый	2024/000000/0001	321,081
7	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п.с. Прогрессовый	2024/000000/0001	71,122
8	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение с/п.с. Прогрессовый	2024/000000/0001	389,820

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 номер	Площадь, кв.м.
9	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория дер. Давыдовское	50-24-0080128-18	562 787
10	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Участок застроен агроузелом в 199 году и расположен по адресу Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, районный поселок Собольское, д.Давыдовское, расположенного на кадастровом участке	50-24-0080128-23	648 280
11	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Светилово	50-24-0080128-44	219 800
12	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Светилово	50-24-0080128-45	89 951
13	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Светилово	50-24-0080128-46	46 074
14	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Светилово	50-24-0080128-47	220 111
15	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Светилово	50-24-0080128-48	30 693
16	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория дер. Давыдовское	50-24-0080128-50	87 670
17	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д. Александровское	50-24-0080128-54	280 606
18	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Светилово	50-24-0080128-56	409 940
19	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Давыдовское	50-24-0080128-57	308 188
20	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Светилово	50-24-0080128-59	30 693

Страница 10 из 10

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный номер	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотилово	50-24-0080128-195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотилово	50-24-0080128-196	20 798
23	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Хотилово	50-24-0080128-197	71 632
24	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория с.Хотилово	50-24-0080128-198	472 265
25	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, территория с.Хотилово	50-24-0080128-199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок с. Хотилово	50-24-0080128-200	378 849
27	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д. Давыдовское	50-24-0080128-201	548 879
28	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собольское сельское поселение, поселок д. Александровское	50-24-0080128-202	348 784
29	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория дер. Давыдовское	50-24-0080128-203	588 245
30	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Давыдовское	50-24-0080128-205	308 188
31	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Собольское	50-24-0080128-212	228 268
32	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория поселков с. Хотилово	50-24-0080128-218	48 110

Страница 7 из 10

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

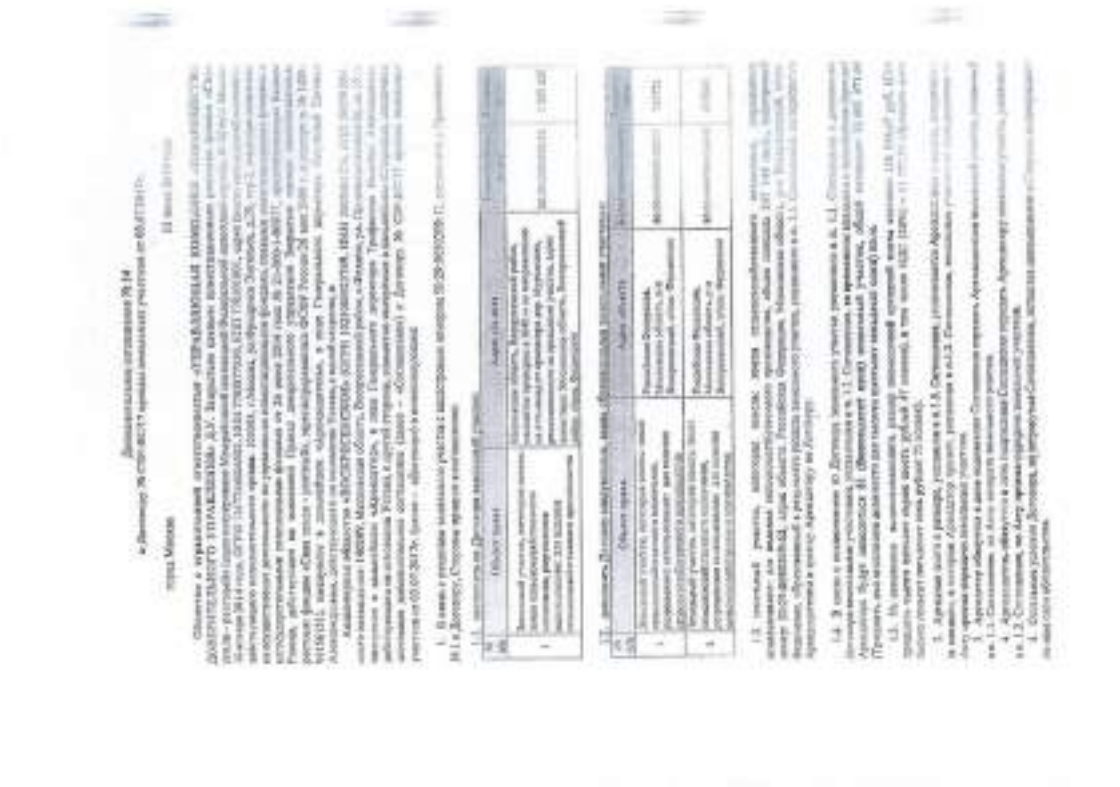
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
		участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово		
72	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 980 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0050402:0085	899 429
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0050402:0481	6 691 289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью примерно в 1700 м.кв. расположен на территории ст. пр. Фетисово д. Муромское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская обл. Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0050402:06	831 031
75	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 ст. пр. Фетисово с. Петровское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0050402:08	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, деревня в 285 м. от железнодорожного вокзала ст. пр. Фетисово, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0060221:0037	286 414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 470 м. кв. расположен на территории ст. пр. Фетисово д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0060221:0033	90 842
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0060221:0941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0060221:0942	887 948

Таблица № 10 из 13

№ 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 ст. пр. Фетисово д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0060221:51	970 788
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью примерно в 1475 м. кв. расположен на территории ст. пр. Фетисово д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0060221:02	300 232
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 ст. пр. Фетисово д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0060221:01	480 568
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 ст. пр. Фетисово д. Густинское, расположенного на территории участка, адрес: пр. Фетисово, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фетисово	50:29:0060221:04	673 241
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок площадью в 134 604 кв.м. адрес: Густинское/д. Фетисово, Раменский федеральный округ, Московская область, д.п. Коломенский, с/пос. Заручинское	50:38:0030101:000	914 984
Итого				32 788 826,64

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

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 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 21.08.2016 г.

г. Москва 28 ноября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» (ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Лидии Ивановны Александровой, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданка Российской Федерации Карина Петровна Гуркина (ИНН - 50/001/001, дата рождения: 04.06.1969 года, место рождения: дер.Бараново Звениковского уезда Пензенской обл., паспорт: серия 54 34 752304, выдан: Инспекцией ФНС Московской области по адресу: Московская область, Вязьмовский район, пос. Барановский, ул. 58 от Октябрь, д.15, кв.25), именуемой в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение» СР-ВР-ДЛ/31) в отношении земельного участка от 21.08.2016 г. (далее – «Договор») в следующей редакции:

1. Стороны пришли к соглашению изменить срок Договора (сроки внесения платежей) до 31 января 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 противные Соглашению, остаются неизменными и Стороны подтверждают на них свою обязательность.
4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подписан сторонами в двух экземплярах в оригинале, равнозначном количеству экземпляров, один из которых остается у управляющей компании Управляющей компании Арена Групп.
5. Соглашение составлено в 3 (Три) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Государственного органа.
6. Подписаны и подписаны Стороны:

<p>Арендатор</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» (ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151)</p> <p>Место нахождения: 189308, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Генеральный директор Л.И. Александрова</p>	<p>Управляющая компания</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» (ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151)</p> <p>Место нахождения: 189308, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Генеральный директор Л.И. Александрова</p>
--	---

АКТ
о передаче земельного участка в аренду

г. Москва 28 ноября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» (ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Лидии Ивановны Александровой, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданка Российской Федерации Карина Петровна Гуркина (ИНН - 50/001/001, дата рождения: 04.06.1969 года, место рождения: дер.Бараново Звениковского уезда Пензенской обл., паспорт: серия 54 34 752304, выдан: Инспекцией ФНС Московской области по адресу: Московская область, Вязьмовский район, пос. Барановский, ул. 58 от Октябрь, д.15, кв.25), именуемой в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение» СР-ВР-ДЛ/31) в отношении земельного участка от 21.08.2016 г. (далее – «Договор») в следующей редакции:

1. Стороны пришли к соглашению изменить срок Договора (сроки внесения платежей) до 31 января 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 противные Соглашению, остаются неизменными и Стороны подтверждают на них свою обязательность.
4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подписан сторонами в двух экземплярах в оригинале, равнозначном количеству экземпляров, один из которых остается у управляющей компании Управляющей компании Арена Групп.
5. Соглашение составлено в 3 (Три) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Государственного органа.
6. Подписаны и подписаны Стороны:

<p>Арендатор</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» (ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151)</p> <p>Место нахождения: 189308, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Генеральный директор Л.И. Александрова</p>	<p>Управляющая компания</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» (ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151)</p> <p>Место нахождения: 189308, город Москва, улица Профсоюзная, дом 2А, строение 2 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151 ИНН 50/001/001, ОГРН 5007003893, ОГРНИП 1045003126151</p> <p>Генеральный директор Л.И. Александрова</p>
--	---

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

4. Арбитраж отнесен в Акт полевых исследований. Составлена аренда. Арендодателем является участок, указанный в п. 1 настоящего Соглашения, на дату вступления в силу настоящего Соглашения. Стороны пришли к соглашению оформить аренду земельного участка (далее - Л/ЗУ) в Договор аренды (Договор) в соответствии с требованиями Соглашения.

6. Обременение земельного участка поклажей залогами и Стороны подтверждают свои обязательства по ним.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами в равных количествах по одному экземпляру. Составление в 3 (три) экземплярах, имеющие равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, в трех для регистрирующего органа.

8. Срок вступления в силу настоящего Соглашения - с даты подписания настоящего Соглашения.

9. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

10. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

11. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

12. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

13. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

14. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

15. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

16. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

17. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

18. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

19. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

20. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

21. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

22. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

23. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

24. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

25. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

26. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

27. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

28. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

29. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

30. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

31. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

32. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

33. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

34. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

35. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

36. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

37. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

38. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

39. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

40. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

41. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

42. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

43. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

44. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

45. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

46. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

47. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

48. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

49. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

50. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

51. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

52. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

53. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

54. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

55. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

56. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

57. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

58. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

59. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

60. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

61. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

62. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

63. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

64. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

65. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

66. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

67. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

68. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

69. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

70. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

71. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

72. Подписано в г. Дзержинске Московской области.

СЕРТИФИКАТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-РЭС-Д/23 от 06.09.2023 года выданы в аренду следующие земельные участки (далее - «Земельный участок»):

№	Кадастровый номер земельного участка	РЕН	Адрес	Площадь	Сведения о сделках в отношении или обременении земельного участка или обременения
1	50/05/008/118/11	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, кадастровый номер: 50/05/008/118	379,147	1. Сделка в отношении земельного участка, предусмотренная статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 01.01.2014, Подпись Министрства экономического развития РФ № 11802-000/2014 от 01.01.2014. 2. Сделка в отношении земельного участка, предусмотренная статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 01.01.2014, Подпись Министрства экономического развития РФ № 11802-000/2014 от 01.01.2014. 3. Сделка в отношении земельного участка, предусмотренная статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 01.01.2014, Подпись Министрства экономического развития РФ № 11802-000/2014 от 01.01.2014.
2	50/05/008/118/4	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, кадастровый номер: 50/05/008/118	479,209	1. Сделка в отношении земельного участка, предусмотренная статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 01.01.2014, Подпись Министрства экономического развития РФ № 11802-000/2014 от 01.01.2014. 2. Сделка в отношении земельного участка, предусмотренная статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 01.01.2014, Подпись Министрства экономического развития РФ № 11802-000/2014 от 01.01.2014.
3	50/05/008/201/2	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д. Покровское, кадастровый номер: 50/05/008/201	98,104	
4	50/05/008/201/4	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д. Покровское, кадастровый номер: 50/05/008/201	307,246	1. Сделка в отношении земельного участка, предусмотренная статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 01.01.2014, Подпись Министрства экономического развития РФ № 11802-000/2014 от 01.01.2014.

Отчёт № 264/23 от 28.11.2023 г. об оценке земельных участков (72 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

