

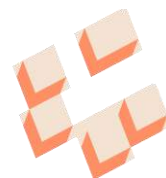
Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

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

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

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

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



## ОТЧЕТ № 194/22

об оценке рыночной стоимости земельных участков (24 ед.),  
входящих в состав имущества Закрытого паевого  
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 27.12.2022 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 27.12.2022 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «КГФУ»



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	7
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>13</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	13
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	13
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	13
<b>5.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....</b>	<b>14</b>
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
<b>6.</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	15
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	16
<b>6.4.</b>	<b>ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>18</b>
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	19
<b>8.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>29</b>
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	29
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	35
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	36
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	43
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	44
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ <sup>46</sup>	46
<b>10.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>48</b>
<b>11.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>51</b>
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД .....	55
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	56
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	58
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	59
<b>12.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>69</b>

<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>70</b>
<b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>71</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>72</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	72
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	72
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	72
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>73</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>83</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 58/22 от 27.12.2022 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 (24 ед.), расположенные в Воскресенском районе Московской области, входящие в 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	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	50:29:0030108:1573	Не применялся	351 874	Не применялся
2.	50:29:0030108:1572	Не применялся	356 585	Не применялся
3.	50:29:0030108:1571	Не применялся	361 295	Не применялся
4.	50:29:0030108:1570	Не применялся	366 006	Не применялся
5.	50:29:0030108:1569	Не применялся	368 361	Не применялся
6.	50:29:0030108:1568	Не применялся	374 014	Не применялся
7.	50:29:0030108:1566	Не применялся	370 245	Не применялся
8.	50:29:0030108:1565	Не применялся	363 180	Не применялся
9.	50:29:0030108:1564	Не применялся	345 280	Не применялся
10.	50:29:0030108:1563	Не применялся	310 893	Не применялся
11.	50:29:0030108:1562	Не применялся	455 034	Не применялся
12.	50:29:0030108:1550	Не применялся	645 899	Не применялся
13.	50:29:0030108:1551	Не применялся	329 735	Не применялся
14.	50:29:0030108:1554	Не применялся	329 735	Не применялся
15.	50:29:0030108:1555	Не применялся	329 735	Не применялся
16.	50:29:0030108:1552	Не применялся	329 735	Не применялся
17.	50:29:0030108:1549	Не применялся	634 504	Не применялся
18.	50:29:0030108:1548	Не применялся	551 600	Не применялся
19.	50:29:0030108:1547	Не применялся	548 302	Не применялся
20.	50:29:0030108:1543	Не применялся	376 840	Не применялся
21.	50:29:0030108:1541	Не применялся	270 854	Не применялся
22.	50:29:0030108:1609	Не применялся	329 735	Не применялся
23.	50:29:0030108:1610	Не применялся	329 735	Не применялся
24.	50:29:0030108:1612	Не применялся	329 735	Не применялся

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**9 361 000 (Девять миллионов триста шестьдесят одна тысяча) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1.	50:29:0030108:1573	747	352 000
2.	50:29:0030108:1572	757	357 000
3.	50:29:0030108:1571	767	361 000
4.	50:29:0030108:1570	777	366 000
5.	50:29:0030108:1569	782	368 000
6.	50:29:0030108:1568	794	374 000
7.	50:29:0030108:1566	786	370 000
8.	50:29:0030108:1565	771	363 000
9.	50:29:0030108:1564	733	345 000
10.	50:29:0030108:1563	660	311 000
11.	50:29:0030108:1562	966	455 000
12.	50:29:0030108:1550	1 652	646 000
13.	50:29:0030108:1551	700	330 000
14.	50:29:0030108:1554	700	330 000
15.	50:29:0030108:1555	700	330 000
16.	50:29:0030108:1552	700	330 000
17.	50:29:0030108:1549	1 347	635 000
18.	50:29:0030108:1548	1 171	552 000
19.	50:29:0030108:1547	1 164	548 000
20.	50:29:0030108:1543	800	377 000
21.	50:29:0030108:1541	575	271 000
22.	50:29:0030108:1609	700	330 000
23.	50:29:0030108:1610	700	330 000
24.	50:29:0030108:1612	700	330 000

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



Давыдов А. В.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.

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

## 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 58/22 от 27.12.2022 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	Земельные участки (24 ед.) входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки</b>	Выписка из ЕГРН
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
<b>Цели оценки</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны
<b>Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29 от 29.12.2020 г.</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	27.12.2022г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	Не проводился
<b>Срок проведения работ</b>	27.12.2022г. – 27.12.2022 г.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
<b>Ограничения оценки</b>	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе б.
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекаются
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

#### 1. Заключение договора, получение документов

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

#### 2. Сбор общих данных и их анализ

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

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

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

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

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

#### 5. Применение подходов и методов оценки

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

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

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

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/0000026/22 от 20 января 2022 г., период страхования с 04 февраля 2022 г. по 03 февраля 2023 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/776/0000026/22 от 20 января 2022 г., период страхования с 04 февраля 2022 г. по 03 февраля 2023 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

### 5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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



## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

### 6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок



Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID - 19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости

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

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

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

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

### **6.3. Прочие допущения**

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

### **6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.

5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 7.1. БОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

#### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

## 7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

### Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (24 ед.), расположенные в Воскресенском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

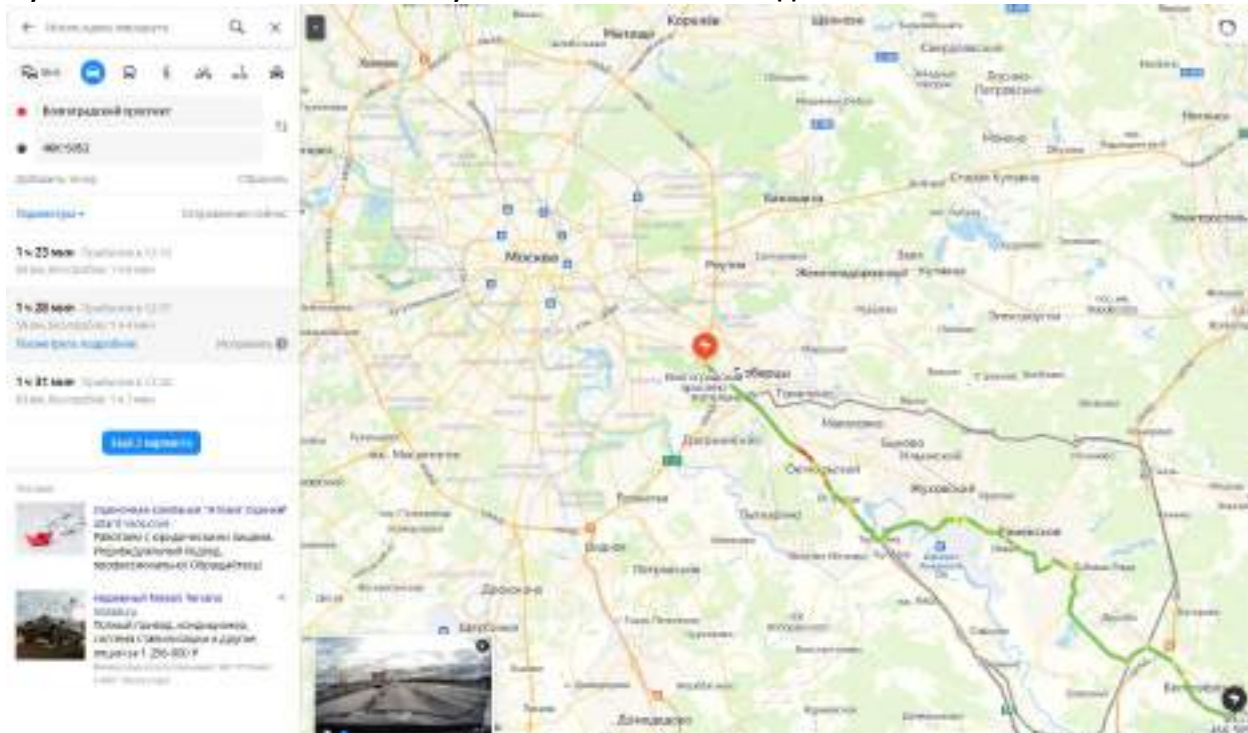
Характеристика	Показатель	Источник информации
<b>Общие сведения</b>		
Адрес объекта	Московская область, р-н Воскресенский, уч-к 35	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для индивидуального жилищного строительства	
<b>Описание</b>		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД	59 км.	Данные визуального осмотра
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Данные визуального осмотра
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

## 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



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

### Новорязанское шоссе

Федеральная автомобильная Дорога М5 «Урал» - автомобильная Дорога федерального значения Москва – Самара – Уфа – Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали – 1879 километров. Дорога является частью дороги E30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик. На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы. Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых – соседство аэропорта

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

Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково, Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной.

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков**

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Категория земли	Вид разрешенного использования	Назначение участка
1	50:29:0030108:1573	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	747	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
2	50:29:0030108:1572	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	757	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
3	50:29:0030108:1571	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	767	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
4	50:29:0030108:1570	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	777	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
5	50:29:0030108:1569	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	782	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
6	50:29:0030108:1568	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	794	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
7	50:29:0030108:1566	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	786	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
8	50:29:0030108:1565	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	771	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
9	50:29:0030108:1564	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	733	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
10	50:29:0030108:1563	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	660	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
11	50:29:0030108:1562	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	966	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
12	50:29:0030108:1550	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	1 652	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
13	50:29:0030108:1551	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
14	50:29:0030108:1554	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
15	50:29:0030108:1555	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
16	50:29:0030108:1552	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
17	50:29:0030108:1549	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	1 347	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
18	50:29:0030108:1548	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	1 171	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
19	50:29:0030108:1547	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	1 164	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
20	50:29:0030108:1543	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	800	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
21	50:29:0030108:1541	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	575	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
22	50:29:0030108:1609	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
23	50:29:0030108:1610	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
24	50:29:0030108:1612	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства

Источник: составлено Оценщиком

**Текущее использование объектов оценки:** Не используются.

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

**Балансовая стоимость:** справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком.

Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Наименование документов
1	24 земельных участка	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
2	Решение о разделе земельного участка	Решение о разделе земельного участка от 07.10.2021

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.

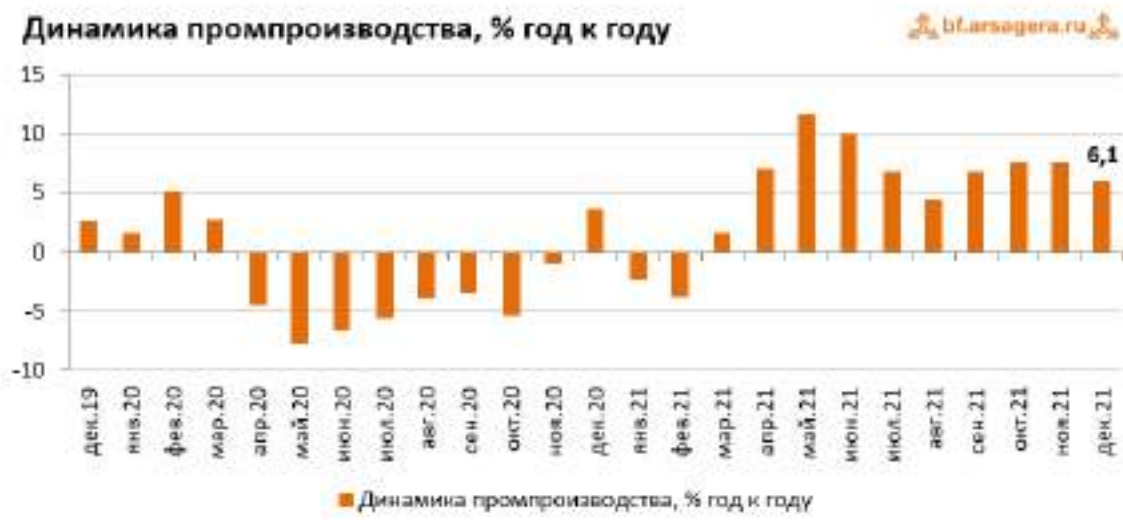


## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

По данным Росстата, в декабре 2021 года рост промышленного производства составил 6,1% (г/г) после 7,6% в ноябре по уточненной оценке (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 12,5%. По итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3% к предыдущему году.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» сократила свои темпы роста с 10,7% в ноябре до 10% в декабре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 4,3% после увеличения на 6,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 1,9% после роста на 4% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 9,6% после роста на 10,1% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'21	+8,8	+5,0	+9,6	+11,2
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
<b>Декабрь'21</b>	<b>+10,0</b>	<b>+4,3</b>	<b>+1,9</b>	<b>+9,6</b>
<b>2021 год</b>	<b>+4,8</b>	<b>+5,0</b>	<b>+6,8</b>	<b>+15,8</b>

Таким образом, в декабре темп роста всех компонентов индекса промышленного производства замедлился, что привело к замедлению общего индекса промпроизводства до 6,1% в декабре с 7,6% месяцем ранее. По итогам 2021 года наибольший рост показал сегмент «Водоснабжение» (+15,8%), наименьший рост – у сегмента «Добыча полезных ископаемых» (+4,8%). Далее рассмотрим, как вели

себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

 <b>Вид продукции</b>	<b>Декабрь 2021</b>	<b>Декабрь 2021 / Декабрь 2020</b>	<b>2021 / 2020</b>
Добыча угля, млн тонн	432	+4,8%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	524	+8,6%	+2,1%
Природный газ, млрд м3	662	+2,8%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	3,1	+4,5%	+0,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	+7,6%	-0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	+11,8%	+1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	173,0	+2,8%	+14,3%
Спецодежда, млрд руб.	21,6	-29,1%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,2	+7,4%	-1,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	23,8	+9,1%	+5,6%
Цемент, млн тонн	23,8	+9,1%	+5,6%
Бетон товарный, млн м3	40,8	+24,2%	+19,4%
Прокат готовый, млн тонн	66,4	+5,6%	+7,5%
Трубы стальные, млн тонн	11,2	+19,5%	+2,3%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	-1,6%	+8,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	186	+9,7%	+29,9%

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы роста добычи угля замедлились с 10,8% до 4,8% (при этом по итогам года добыча угля выросла на 8,5%). Наибольший темп роста в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (+8,6%), по итогам года добыча увеличилась на 2,1%. Добыча природного газа в декабре увеличилась на 2,8%, а по итогам года – показала рост на 10,6%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса в декабре была положительной: так, выпуск мяса скота увеличился на 4,5%, в то время как производство мяса домашней птицы выросло на 7,6%. В сегменте легкой промышленности отметим ускорение снижения выпуска спецодежды (-29,1% после сокращения на 13,4% в ноябре). По итогам 2021 года выпуск спецодежды (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) сократился на 20,4%. Сектор производства стройматериалов в конце года продолжал показывать положительную динамику. Из всех позиций данной группы выделились керамические кирпичи, производство которых снизилось по итогам года на 1,2%. Наиболее высокие темпы роста из стройматериалов показал товарный бетон (+19,4%). В тяжелой промышленности отметим резкое замедление падения выпуска легковых автомобилей (-1,6% после снижения на 18,4% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей увеличился на 8,2%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств в декабре составил 9,7% после увеличения на 12,4% месяцем ранее. При этом по итогам года объемы производства грузовых авто показали рост на 29,9%.

Помимо информации о промышленном производстве, Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 11 месяцев 2021 года. Этот показатель составил 25,65 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 10,31 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,5 раза.



Показатель	bf.arsagera.ru	Январь-ноябрь 2021 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+25 652,3	+10 314,2
Доля убыточных предприятий		26,5%	31,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2021 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2021 г. / Январь-ноябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+693,0	+37,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 656,3	> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства	+7 702,8	> в 2,4 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+954,4	> в 2,2 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+869,8	+32,1%
Водоснабжение	+88,9	+69,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 882,0	> в 3,5 раза
Строительство	+211,3	+45,8%
Транспортировка и хранение	+1 108,3	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт; пассажирские перевозки	+75,9	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,7	-
Информация и связь	+620,9	+31,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+36,6	-

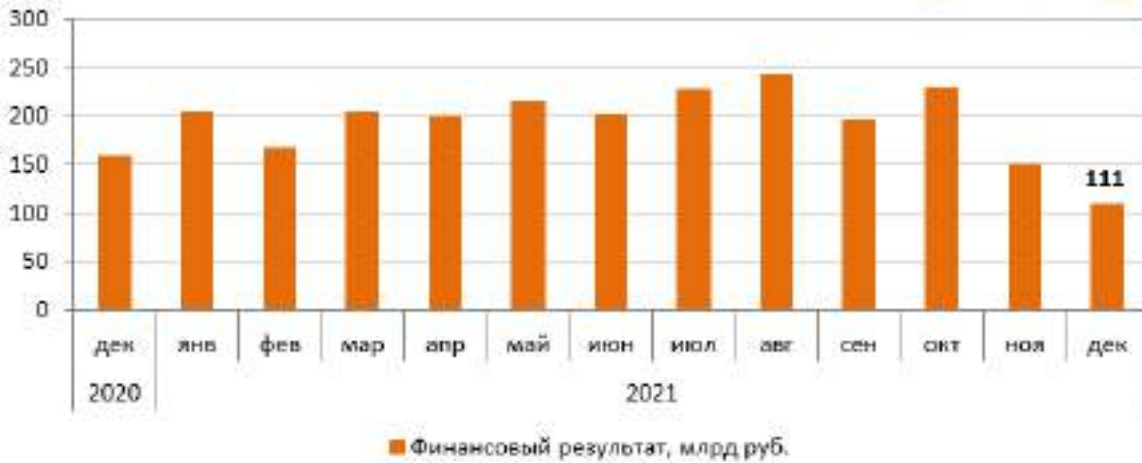
По итогам 11 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 3,7 млрд руб.). Многие виды деятельности показали кратный рост сальдированного финансового результата: «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 3,5 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,6 раза), «Обрабатывающие производства» (> в 2,4 раза), а также «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» и «Транспортировка и хранение» (в этих отраслях сальдированная прибыль выросла в 2,2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в декабре сократилась до 111 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что это произошло главным образом за счет формирования резервов на возможные потери у отдельных крупных банков и увеличения операционных расходов (в том числе на предпраздничную рекламу и бонусные выплаты). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 89,6 млрд руб. Для сравнения, в декабре 2020 года прибыль сектора составила 159 млрд руб. По итогам 2021 года прибыль российских банков составила 2,4 трлн руб., что почти на 50% больше прибыли за 2020 год (1,6 трлн руб.). Банк России поясняет, что увеличение прибыли было обусловлено ростом бизнеса и, соответственно, чистых процентных и комиссионных доходов при низких расходах на резервы (после значительных объемов резервирования 2020 года на фоне развития пандемии и увеличения неопределенности).





### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 1,1% до 120,5 трлн руб. Темп роста корпоративного кредитования в декабре значительно ускорился (+1,2%) после увеличения в ноябре на 0,6% по уточненным данным. Существенная часть прироста пришлась на компании из нефтегазовой и телекоммуникационной отраслей. Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 269 млрд руб. и составил 43,5 трлн руб. на начало 2022 года. Темпы роста потребительского кредитования в декабре были незначительными по сравнению с ноябрем (0,5% после 1,6%). Кредитный портфель физических лиц увеличился на 389 млрд руб. до 25,1 трлн руб. По итогам 2021 года кредитный портфель нефинансовых организаций вырос на 15,7%, физических лиц – 25,1%. По состоянию на 1 января 2022 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 68,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в январе 2022 года недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,6% на фоне индексации стоимости услуг городского транспорта в начале года. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,99%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля рост цен ускорился до 8,73% после 8,39% на начало 2022 года.

### Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Январь	0,67%	0,99%

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в 2021 году динамика курса доллара (который в начале года составлял 74,5 руб., к концу года оказался на близком к этому уровню значении - 74,3 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. В январе 2022 года среднее значение курса доллара увеличилось до 76,6 руб. с 73,8 руб. в декабре, несмотря на рост цен на нефть. Рост

среднего курса доллара в январе мог объясняться, в том числе, ростом геополитической напряженности и, как следствие, оттоком иностранных инвесторов с российского рынка.

**Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.**



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6

Фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли.

В середине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2021 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$120,3 млрд, показав рост в 3,3 раза относительно значения за 2020 год. При этом отдельно отметим, что в IV квартале положительное сальдо счета текущих операций стало максимальным за всю историю наблюдений (\$41,8 млрд) за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. Торговый баланс удвоился, составив \$185,9 млрд, что стало следствием ускоренного роста товарного экспорта над импортом. При этом товарный экспорт вырос на 46,9% до \$489,8 млрд на фоне сильного роста мировых цен на многие сырьевые товары российского экспорта и обновления ими многолетних максимумов. Кроме того, расширился физический объем экспорта ряда товаров. В частности, как отмечает Банк России, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Помимо этого, поддержку экспорту оказало ослабление ограничений добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за введения экспортных пошлин. Что касается импорта товаров, то его объем вырос на 26,8% до \$303,9 млрд. При этом заметим, что в IV квартале рост стоимостного и физического объема импорта товаров по сравнению с аналогичным периодом 2020 года замедлился, в том числе из-за ограничений объемов выпуска в мире. Тем не менее, стоимостный объем импорта в IV квартале 2021 года существенно превысил уровень 2019 года. Дефицит сальдо баланса услуг по итогам года увеличился на 17,1% до \$19,9 млрд. Сальдо баланса оплаты труда сформировалось на близком к нулю значении (\$0,2 млрд) после отрицательного сальдо в \$1 млрд годом ранее, а дефицит сальдо баланса инвестиционных доходов увеличился на 22% до \$41,6 млрд.

**Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США**


Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет текущих операций	41,8	120,3	36,0	> в 3,3 раза
Торговый баланс	63,4	185,9	93,7	> в 2 раза
Экспорт	148,7	489,8	333,4	+46,9%
Импорт	85,3	303,9	239,6	+26,8%
Баланс услуг	-7,4	-19,9	-17,0	+17,1%
Баланс оплаты труда	0,0	0,2	-1,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-13,0	-41,6	-34,1	+22,0%

Переходя к счету операций с капиталом и финансовыми инструментами, отметим, что оно сложилось на близком к нулю уровне в -\$0,3 млрд долл. (годом ранее было -0,5 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Чистое погашение



внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2020 году в размере \$39,9 млрд, сменилось наращиванием долга и составило \$26,1 млрд. Отдельно отметим, что в IV квартале 2021 года было зафиксировано чистое погашение долга в размере \$10,3 млрд (наиболее вероятная причина – рост геополитической напряженности и увеличение стоимости заемных средств). В то же время чистое приобретение зарубежных активов выросло в 6,2 раза до \$81,5 млрд, что почти в полном объеме было обеспечено наращиванием покупок небанковскими секторами. Это произошло на фоне расширения поступлений от внешнеэкономической деятельности. При этом в отличие от 2020 года, когда наибольший вклад в этот показатель внесли портфельные инвестиции, рост иностранных активов в 2021 году произошел в основном в форме прямых инвестиций. По пояснению Банка России, такой впечатляющий рост прямых инвестиций российских компаний за границу (только по небанковским секторам - свыше \$50 млрд) был обусловлен реинвестированием доходов на фоне роста объема прибылей корпоративного сектора и вложением капитала в связанные иностранные компании. Интересно заметить, что в отличие от небанковских секторов, иностранные активы российских банков снизились одновременно с сокращением их внешних обязательств.

**Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США**

Показатель 	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,3	-0,5	-40,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-10,3	26,1	-39,9	-
в т.ч. частным сектором	-9,1	7,5	-42,6	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	12,6	81,5	13,1	> в 6,2 раза
в т.ч. частным сектором	11,5	78,4	11,6	> в 6,8 раз
Чистые ошибки и пропуски	2,9	-1,0	3,8	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,7	72,0	50,4	+42,9%

Что касается изменения задолженности, приходящейся на частный сектор, то ее привлечение составило \$7,5 млрд. Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило \$78,4 млрд. (при этом банки продали зарубежных активов на \$5,6 млрд, а прочие сектора купили активов на \$84 млрд). Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило \$1 млрд. В результате, по итогам 2021 года чистый отток частного капитала из страны составил \$72 млрд, увеличившись на 42,9% по сравнению со значением за предыдущий год (\$50,4 млрд).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда отток капитала был сформирован преимущественно погашением обязательств, в отчетном периоде основной формой оттока капитала выступило именно приобретение зарубежных активов небанковским сектором.



Показатель	1.01.21	1.01.22	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	467,113	478,162	+2,4%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	595,774	630,627	+5,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по итогам 2021 года увеличился на 2,4% (+\$11 млрд), составив \$478,2 млрд. Главным образом рост произошел вследствие увеличения

долга Центрального Банка на \$21,2 млрд, преимущественно в форме распределения в пользу России специальных прав заимствования (СДР) со стороны Международного валютного фонда. Отдельно отметим, что иностранная задолженность органов государственного управления снизилась на \$2,5 млрд в результате сокращения вложений нерезидентов в суверенные ценные бумаги. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то их объем увеличился на 5,9% до \$630,6 млрд. в основном вследствие упомянутого ранее получения Россией СДР, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- Рост ВВП в декабре 2021 года составил 4,3% г/г, а предварительная оценка роста ВВП по итогам 2021 года от МЭР составила 4,6%;
- Промпроизводство в декабре 2021 года в годовом выражении выросло на 6,1%, при этом по итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2021 года вырос в 2,5 раза до 25,65 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 4,7 п.п. до 26,5%;
- Прибыль банковского сектора в декабре 2021 года составила 111 млрд руб. после 151 млрд руб. в ноябре. По итогам прошедшего года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,4 трлн руб. по сравнению с 1,6 трлн руб. за 2020 год;
- Рост потребительских цен в январе 2022 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% после 8,4% по итогам 2021 года;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2022 года составило 76,6 руб. после 73,8 руб. в декабре 2021 года. При этом на конец января курс доллара составил 77,8 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам 2021 года выросло в 3,3 раза до \$120,3 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 72,9% и составил \$72 млрд.;
- Объем внешнего долга России по итогам 2021 года увеличился на 2,4% до \$478,1 млрд, при этом золотовалютные резервы ЦБ выросли на 5,9% и составили \$630,6 млрд.

## 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



Признак классификации	Виды рынков
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

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.<sup>3</sup>

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

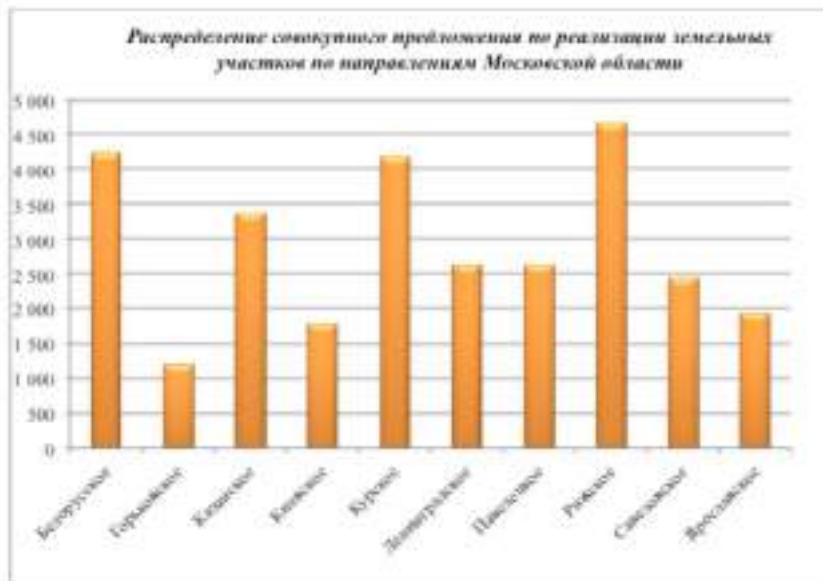
**Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям**



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

<sup>3</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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



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

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

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

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



**Таблица 9.3-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД**

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/З			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	681 294	116 484	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 401 661	645 302	118 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 817	584 165	323 324	41 942	668 761	249 200	109 851
3	Киевское	489 694	139 084	48 135	495 447	318 840	33 818	505 896	143 638	108 898
4	Калужское	614 982	127 237	67 211	581 112	314 813	114 982	618 243	315 825	183 392
5	Курское	468 196	477 380	64 242	654 820	368 939	32 474	718 877	238 952	83 480
6	Ленинградское	678 185	127 117	34 723	628 811	348 617	73 199	662 383	218 942	138 948
7	Владимирское	385 447	147 285	64 374	339 881	318 879	47 818	413 756	168 614	67 584
8	Рижское	772 842	423 889	94 662	1 052 335	441 648	42 866	816 316	428 138	67 127
9	Самоеловское	445 281	148 627	48 982	606 248	288 772	68 761	338 896	168 188	88 220
10	Ярцевское	484 612	189 784	68 873	507 425	197 838	75 934	642 288	198 858	36 548

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

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

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

**Таблица 9.3-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД**

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Белгородское	млн	118 730	21 853	1 599	258 333	79 890	34 285	13 580	1 647	32 287
		млн	4 085 635	800 084	318 830	7 189 277	2 906 683	2 631 278	4 393 084	2 589 890	280 068
2	Гарьяковское	млн	188 890	3 878	3 089	380 068	47 417	22 222	25 279	52 632	55 653
		млн	2 188 695	400 084	358 890	3 689 900	811 111	278 069	2 906 977	829 888	235 068
3	Кашинское	млн	82 908	2 208	1 787	79 147	18 800	8 884	151 378	10 881	38 495
		млн	882 353	550 088	158 302	1 431 718	538 922	192 231	2 188 088	588 800	350 088
4	Клязьминское	млн	233 338	2 608	3 333	127 273	108 088	18 778	388 088	48 308	140 088
		млн	1 068 687	838 384	233 333	2 488 762	1 001 088	781 333	1 788 872	788 800	288 888
5	Курское	млн	133 333	18 488	8 272	183 333	7 917	7 088	12 883	18 734	2 400
		млн	1 227 273	738 088	188 890	2 689 108	738 088	77 193	1 831 832	788 333	384 908
6	Ленинградское	млн	131 840	12 418	1 875	18 088	25 883	13 800	25 463	11 008	4 887
		млн	1 188 873	642 714	167 147	4 689 900	582 333	313 043	1 308 088	1 088 800	337 143
7	Павловское	млн	78 333	8 008	4 431	118 718	9 388	8 798	118 088	31 123	8 188
		млн	878 888	538 088	438 890	888 088	738 088	138 088	1 387 321	1 188 333	388 088
8	Рязанское	млн	162 990	21 853	2 682	177 778	5 088	7 088	168 217	81 883	17 678
		млн	3 217 390	2 258 088	238 890	17 898 920	3 877 688	594 184	2 457 088	1 387 420	162 857
9	Славянское	млн	121 429	1 538	1 188	164 238	28 333	28 800	388 088	81 798	25 928
		млн	978 831	1 428 271	198 890	3 335 533	1 404 688	223 222	1 488 278	684 881	288 088
10	Язенинское	млн	37 908	6 667	1 935	48 088	13 800	2 438	82 357	82 508	38 888
		млн	1 038 331	1 388 088	1 088 890	2 484 348	838 714	418 687	2 983 688	988 290	98 888

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

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

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

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

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

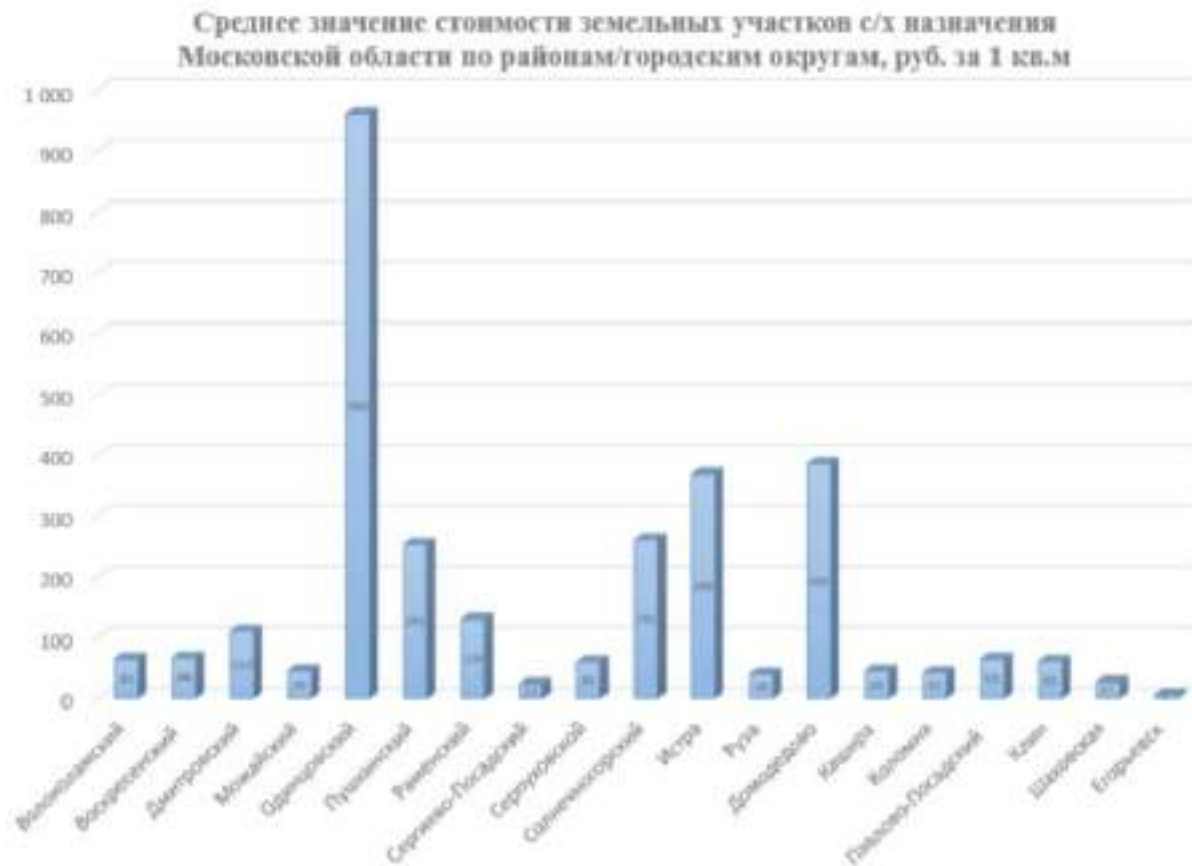
- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;



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

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





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

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.<sup>4</sup>

<sup>4</sup><https://atlant-mos.com/images/analic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

#### 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 для жилищного строительства площадью.**

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Категория земель	Разрешенное использование	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	59	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	Собственность	6,00	По границе	294 000,00	49 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/262258099/">https://www.cian.ru/sale/suburban/262258099/</a>
2	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	59	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	Собственность	8,73	По границе	427 000,00	48 911,80	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/267020939/">https://www.cian.ru/sale/suburban/267020939/</a>
3	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	59	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	Собственность	14,86	По границе	728 000,00	48 990,58	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/267020893/">https://www.cian.ru/sale/suburban/267020893/</a>
4	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	59	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	Собственность	7,56	По границе	370 000,00	48 941,80	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/267020851/">https://www.cian.ru/sale/suburban/267020851/</a>
5	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	59	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	Собственность	12,44	По границе	629 560,00	50 607,72	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/267021145/">https://www.cian.ru/sale/suburban/267021145/</a>
6	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	57	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	Собственность	9,00	По границе	640 000,00	71 111,11	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/258215413/">https://www.cian.ru/sale/suburban/258215413/</a>

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	48 912
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	71 111

Источник: расчет Оценщика







**Зависимость стоимости ликвидных земельных участков от площади**

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

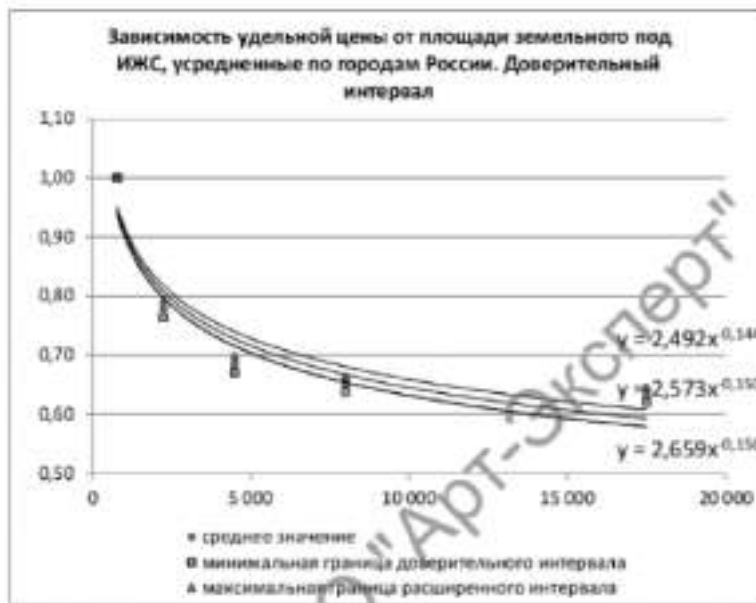


Рис. 21

**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.

Пыльца кучулы	Асфальт, гравий	Грунтовая... = 5 % Нет пользы... 10%	Досвет П.И. "Практика оценки недвижимости" Изд-во Гелиосфера, М., 2011 г. раздел П.3.5.
---------------	-----------------	--------------------------------------	---

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

**Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	48 912
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	71 111

Источник: расчет Оценщика

**Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:**

Дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее

существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли населенных пунктов.

### **Критерий юридической допустимости**

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 85 Земельного кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)
- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок Для индивидуальной жилой застройки.

### **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.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемом земельном участке вследствие особенностей окружающей их 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 по целевому назначению.

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельного участка как свободного – Для индивидуальной жилой застройки.

### **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 индивидуального жилищного строительства.

## 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям



цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

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

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

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

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

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

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

## 11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

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

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

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

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

дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

#### Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>5</sup>.

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>6</sup>.

#### 11.3. Затратный подход

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не 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

<sup>5</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>6</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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 применение рыночного (сравнительного) подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.**

#### **11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА**

**Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения - продаж)**

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

### **Выбор единицы сравнения**

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

Были проанализированные данные из открытых источников: интернет ресурсы: <http://www.cian.ru/>, <https://move.ru>.

### **Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов**

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Воскресенский р-н.
- ✓ Разрешенное использование: для жилищного строительства.
- ✓ Площадь: Сопоставимая по площади с участками входящими в состав объекта оценки.

Были выявлены предложения по продаже земельных участков под жилищное строительство. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для индивидуально жилой застройки.

### Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки разных площадей, Оценщик принял следующий порядок расчёта:

1 этап: определение стоимости 1 сотки земельного участка площадью до 15 соток.

2 этап: определение стоимости 1 сотки земельного участка площадью от 15 соток.

**Таблица 11.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков.**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/262258099/">https://www.cian.ru/sale/suburban/262258099/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/267020939/">https://www.cian.ru/sale/suburban/267020939/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/267020893/">https://www.cian.ru/sale/suburban/267020893/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/267020851/">https://www.cian.ru/sale/suburban/267020851/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/267021145/">https://www.cian.ru/sale/suburban/267021145/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/258215413/">https://www.cian.ru/sale/suburban/258215413/</a>
Дата предложения	Декабрь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Место нахождения	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	Московская область, Воскресенский городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенский городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенский городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенский городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенский городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенский городской округ, Белоозерский городское поселение
Удаленность от МКАД, км	59	59	59	59	59	59	57
Шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Новорязанское/Егорьевское шоссе	Новорязанское/Егорьевское шоссе
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 15	6,00	8,73	14,86	7,56	12,44	9,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Цена предложения, руб.	-	294 000,00	427 000,00	728 000,00	370 000,00	629 560,00	640 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	49 000,00	48 911,80	48 990,58	48 941,80	50 607,72	71 111,11

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью до 15 соток.**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог
			1	2	3	4	5	6
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
Общая площадь	сот.	до 15	6,00	8,73	14,86	7,56	12,44	9,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>								
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>								
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
<b>Условия продажи</b>								
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Скорректированная цена	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>								
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
<b>Условия рынка</b>								
Время продажи		Декабрь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Местоположение и окружение объекта</b>								
Место нахождения		Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
Направление/шоссе		Новорязанское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
Удаленность от МКАД	км	59	59	59	59	59	59	57
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Использование или зонирование</b>								
Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
Вид разрешенного использования		Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Физические характеристики</b>								
Площадь земельного участка	сот.	до 15	6,00	8,73	14,86	7,56	12,44	9,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Экономические характеристики</b>								
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>								

Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог
			1	2	3	4	5	6
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Выводы</b>								
Общая валовая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Весовой коэффициент			0,1666670	0,1666670	0,1666670	0,1666670	0,1666670	0,1666670
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	47 105						

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 11.4-3 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью от 15 соток.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог
			1	2	3	4	5	6
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
Общая площадь	сот.	от 15	6,00	8,73	14,86	7,56	12,44	9,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>								
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>								
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
<b>Условия продажи</b>								
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>								
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
<b>Условия рынка</b>								
Время продажи		Декабрь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			49 000	48 912	48 991	48 942	50 608	71 111
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Местоположение и окружение объекта</b>								

Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Место нахождения		Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
Направление/шоссе		Новорязанское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе	Новорязанское /Егорьевское шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
Удаленность от МКАД	км	59	59	59	59	59	59	57
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Использование или зонирование</b>								
Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
Вид разрешенного использования		Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 610	43 532	43 602	43 558	45 041	63 289
<b>Физические характеристики</b>								
Площадь земельного участка	сот.	от 15	6,00	8,73	14,86	7,56	12,44	9,00
Корректировка	%		-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		36 196	36 132	36 190	36 153	37 384	52 530
<b>Экономические характеристики</b>								
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		36 196	36 132	36 190	36 153	37 384	52 530
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>								
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		36 196	36 132	36 190	36 153	37 384	52 530
<b>Выводы</b>								
Общая валовая коррекция	%		17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
Весовой коэффициент			0,1666670	0,1666670	0,1666670	0,1666670	0,1666670	0,1666670
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	39 098						

Источник: Расчеты Оценщика

**Комментарии к таблицам:**

**Дата продажи**

**Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиция - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 года**

Исходный: Таблицы сроков ликвидности земельных участков на 01.10.2022 г.

0

Таблица для выгрузки в Excel: выгрузки нет или некорректно

Указан рейтинг Спринт на основе актуальных данных на отчетный квартал

№	Условие ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение в РФ, кв.	По регионам <sup>1</sup>		
					а	б	в
				а	б	в	
1	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения	4	10	7	8	7	8
2	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, а также объектов складского назначения, предназначенные для размещения объектов складского назначения	5	11	7	8	7	8
3	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, а также объектов складского назначения, предназначенные для размещения объектов складского назначения	8	20	16	9	11	14
4	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, а также объектов складского назначения, предназначенные для размещения объектов складского назначения	8	21	12	16	16	16

**Примечания:**

- Сроки продажи указаны по усредненным данным по объектам в черной зоне рынка при выборе по каждому виду объекта у различных регионов Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и при проведении рыночной продажи без форсированных сделок, с учетом особенностей объектов продажи в связи с состоянием экономики РФ.
- При расчете сроков ликвидности и экспозиции использованы данные о продажах за последние 12 месяцев по состоянию на 01.10.2022 г. в отношении объектов, находящихся в стадии реализации.
- Вектор рынка - вектор рынка в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города.
- Вектор рынка - вектор рынка в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города.
- Вектор рынка - вектор рынка в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города.
- По статистике рынка недвижимости на территории Российской Федерации в отношении объектов, находящихся в стадии реализации, в отношении объектов, находящихся в стадии реализации.
- Вектор рынка - вектор рынка в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города.
- Вектор рынка - вектор рынка в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города.
- Вектор рынка - вектор рынка в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города, в отношении объектов, расположенных в центре города.

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2971-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2022-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 4 до 10 месяцев.

Объект оценки оценивается в декабре 2022 г, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

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

Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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.



Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

### 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 на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2020 год.

### Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади

Таблица 37

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Таблица 11.4-6 Корректировка на площадь для участков до 15 соток

Критерии сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, сотка	до 15	6,00	8,73	14,86	7,56	12,44	9,00
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Таблица 11.4-7 Корректировка на площадь для участков от 15 соток

Критерии сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, сотка	от 15	6,00	8,73	14,86	7,56	12,44	9,00
Корректирующий коэффициент	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%

Источник: Составлено Оценщиком

### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;



$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A|+1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

**Таблица 11.4-8 Итоговая стоимость земельных участков**

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:29:0030108:1573	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	747	351 874
2.	50:29:0030108:1572	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	757	356 585
3.	50:29:0030108:1571	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	767	361 295
4.	50:29:0030108:1570	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	777	366 006
5.	50:29:0030108:1569	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	782	368 361
6.	50:29:0030108:1568	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	794	374 014
7.	50:29:0030108:1566	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	786	370 245
8.	50:29:0030108:1565	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	771	363 180
9.	50:29:0030108:1564	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	733	345 280
10.	50:29:0030108:1563	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	660	310 893
11.	50:29:0030108:1562	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	966	455 034
12.	50:29:0030108:1550	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	1 652	645 899
13.	50:29:0030108:1551	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	329 735
14.	50:29:0030108:1554	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	329 735
15.	50:29:0030108:1555	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	329 735
16.	50:29:0030108:1552	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	329 735
17.	50:29:0030108:1549	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	1 347	634 504
18.	50:29:0030108:1548	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	1 171	551 600
19.	50:29:0030108:1547	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	1 164	548 302
20.	50:29:0030108:1543	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	800	376 840
21.	50:29:0030108:1541	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	575	270 854
22.	50:29:0030108:1609	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	329 735
23.	50:29:0030108:1610	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	329 735
24.	50:29:0030108:1612	Московская область, Воскресенский, Российская Федерация, уч-к 35	700	329 735

Источник: рассчитано Оценщиком

## 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 рыночный (сравнительный) 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:

**9 361 000 (Девять миллионов триста шестьдесят одна тысяча) рублей, не облагается НДС<sup>7</sup>**

**В том числе,**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1.	50:29:0030108:1573	747	352 000
2.	50:29:0030108:1572	757	357 000
3.	50:29:0030108:1571	767	361 000
4.	50:29:0030108:1570	777	366 000
5.	50:29:0030108:1569	782	368 000
6.	50:29:0030108:1568	794	374 000
7.	50:29:0030108:1566	786	370 000
8.	50:29:0030108:1565	771	363 000
9.	50:29:0030108:1564	733	345 000
10.	50:29:0030108:1563	660	311 000
11.	50:29:0030108:1562	966	455 000
12.	50:29:0030108:1550	1 652	646 000
13.	50:29:0030108:1551	700	330 000
14.	50:29:0030108:1554	700	330 000
15.	50:29:0030108:1555	700	330 000
16.	50:29:0030108:1552	700	330 000
17.	50:29:0030108:1549	1 347	635 000
18.	50:29:0030108:1548	1 171	552 000
19.	50:29:0030108:1547	1 164	548 000
20.	50:29:0030108:1543	800	377 000
21.	50:29:0030108:1541	575	271 000
22.	50:29:0030108:1609	700	330 000
23.	50:29:0030108:1610	700	330 000
24.	50:29:0030108:1612	700	330 000

#### 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.

<sup>7</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Давыдов А.В., оценщик



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

### 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29 от 29.12.2020 г.

### 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

### 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

#### Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



<p><b>ПОЛИС № 089110774.0000020/22</b>  <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> <p>Альфида Страхование</p>	<p>Альфида Страхование          ул. Кавказская, д. 2, к. 1          г. Москва</p> <p>ИНН 7707083843, ОГРН 1077707083843          ОГРНИП 1045003000022, ИНН 7707083843          ОГРН 1045003000022</p>
<p><b>СТАРАШАТЕЛЬ</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Формула успеха"          105052, Москва, Крымский район, ул. Д. П., д. 2, помещение 317          ИНН 7714073408          ОГРН 104774507803</p>
<p><b>ВЫСТРАЖОВАТЕЛЬ</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Формула успеха"          105052, Москва, Крымский район, ул. Д. П., д. 2, помещение 317          ИНН 7714073408          ОГРН 104774507803</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Страхование ответственности за оценку стоимости объектов недвижимости.          Страховой период: с 01 января 2023 г. по 31 марта 2023 г.</p>
<p><b>СТАРАШАТЕЛЬ</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Формула успеха"          105052, Москва, Крымский район, ул. Д. П., д. 2, помещение 317          ИНН 7714073408          ОГРН 104774507803</p>
<p><b>ВЫСТРАЖОВАТЕЛЬ</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Формула успеха"          105052, Москва, Крымский район, ул. Д. П., д. 2, помещение 317          ИНН 7714073408          ОГРН 104774507803</p>
<p><b>СТАРАШАТЕЛЬ</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Формула успеха"          105052, Москва, Крымский район, ул. Д. П., д. 2, помещение 317          ИНН 7714073408          ОГРН 104774507803</p>
<p><b>ВЫСТРАЖОВАТЕЛЬ</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Формула успеха"          105052, Москва, Крымский район, ул. Д. П., д. 2, помещение 317          ИНН 7714073408          ОГРН 104774507803</p>





Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



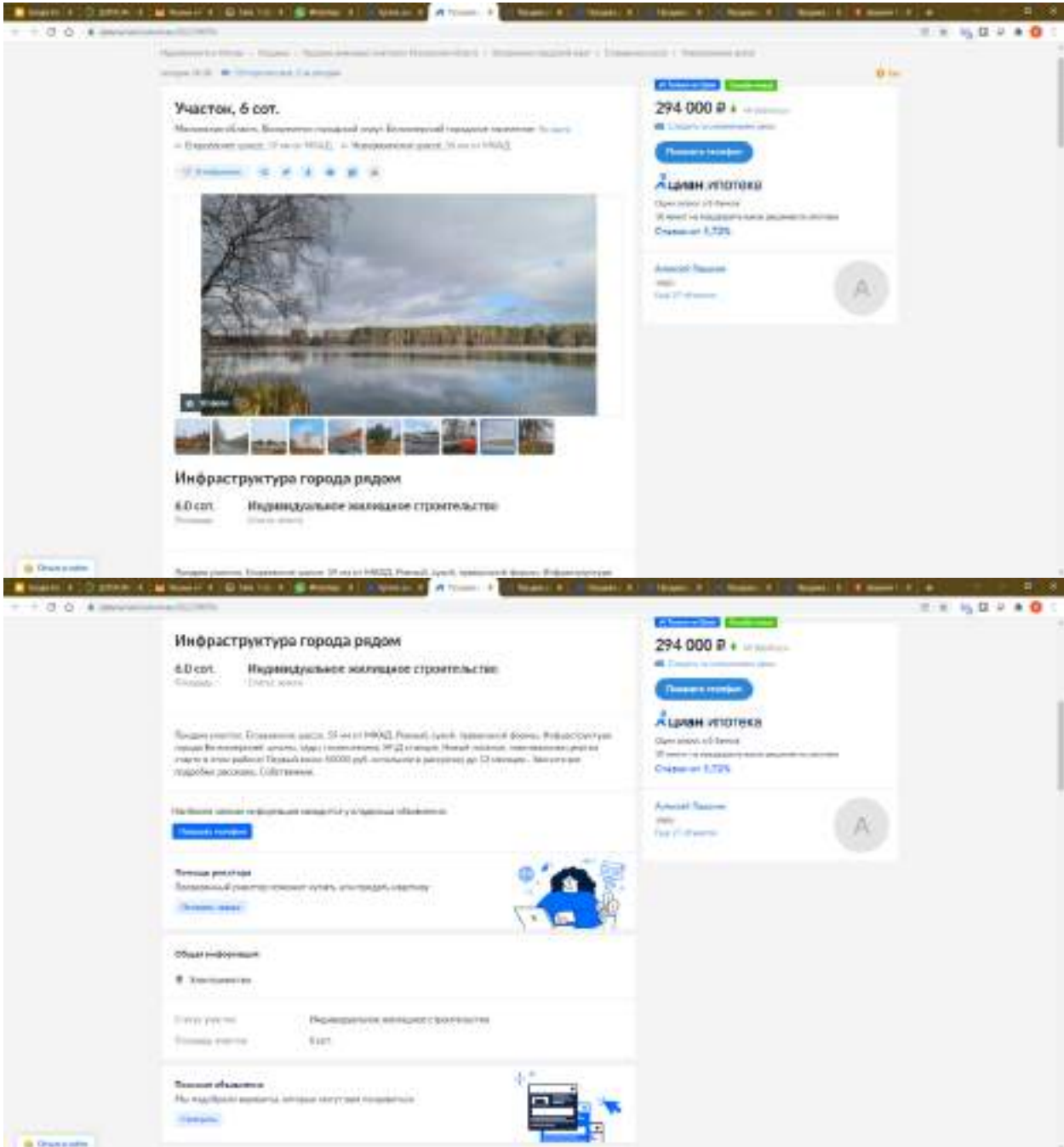




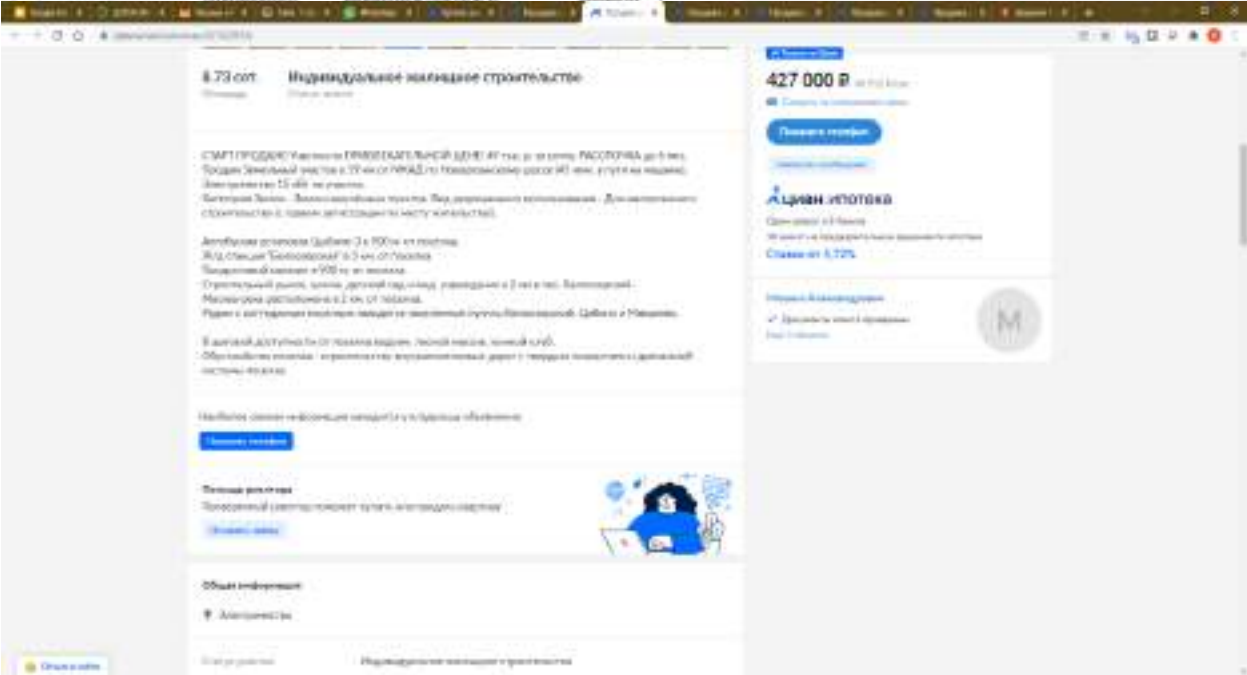
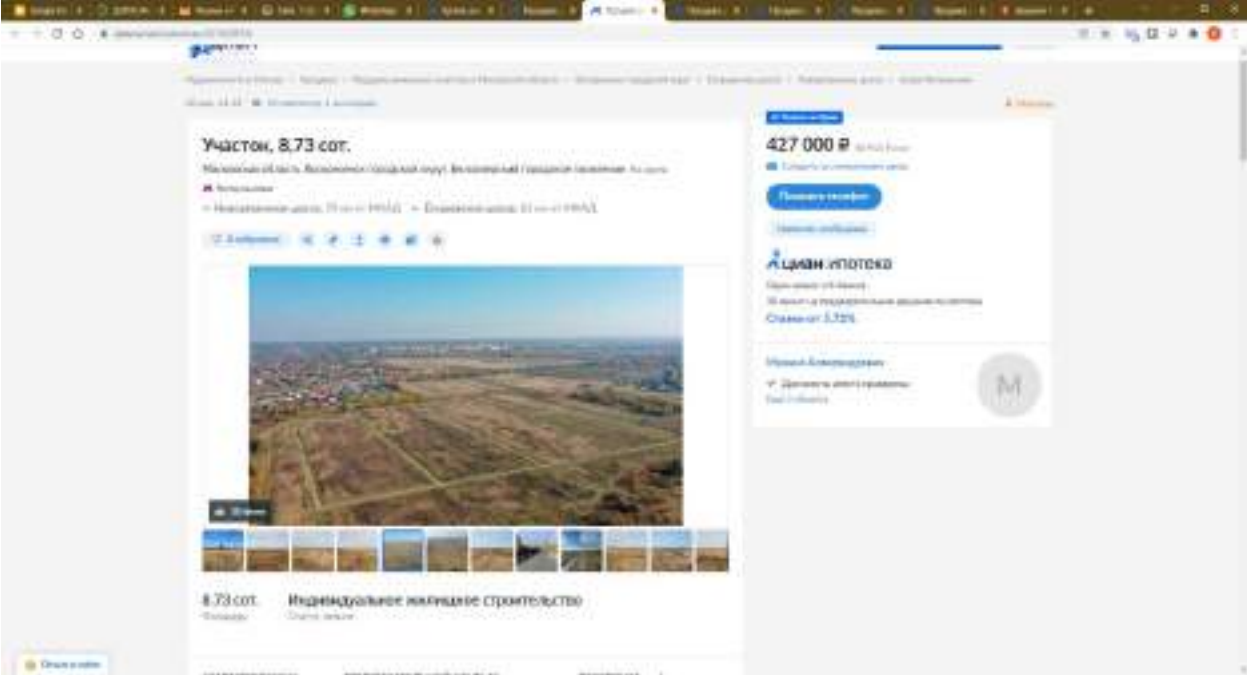
**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ**

**Аналоги для участков площадью до 15 соток**

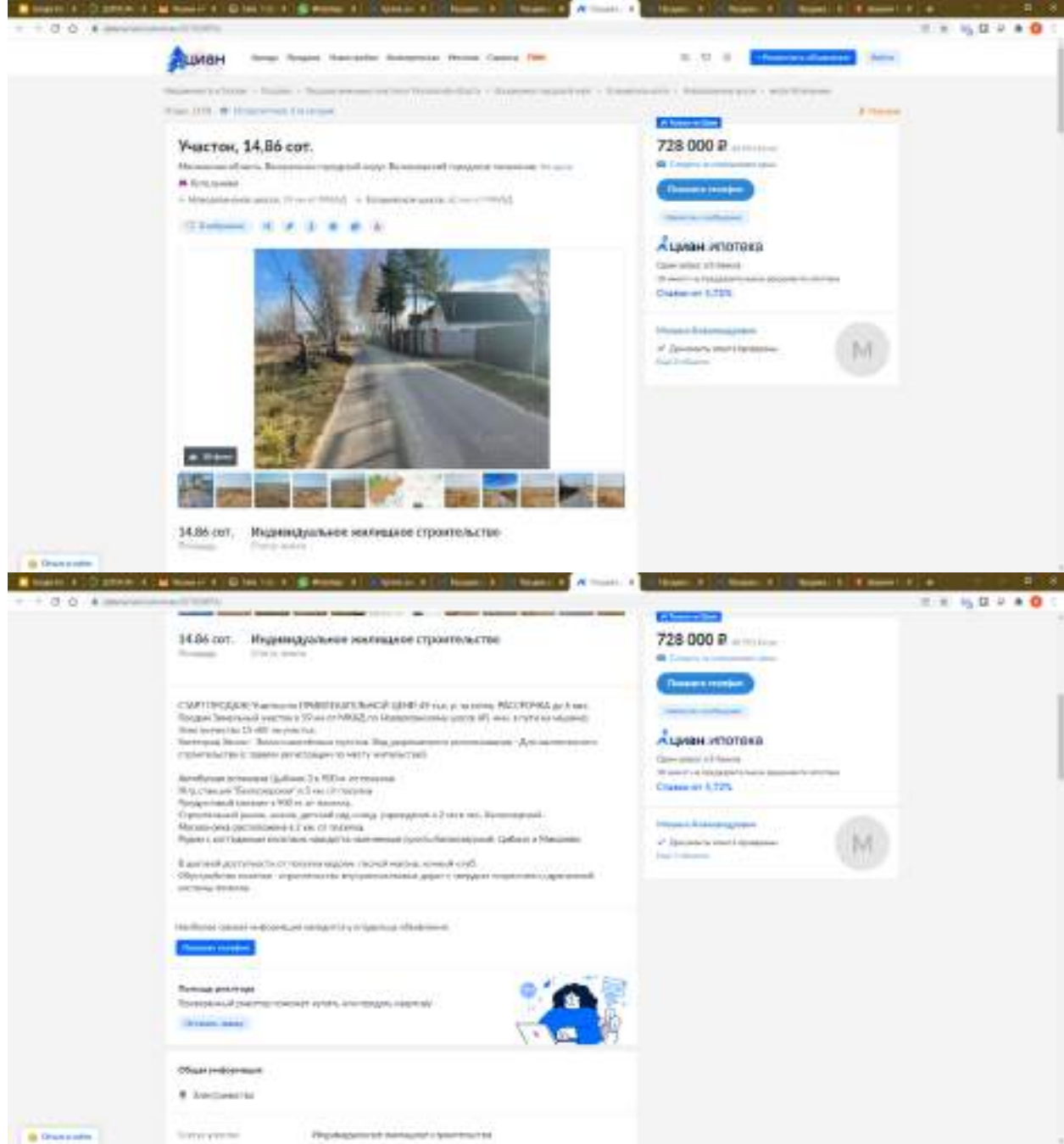
**Аналог №1**



**Аналог №2**

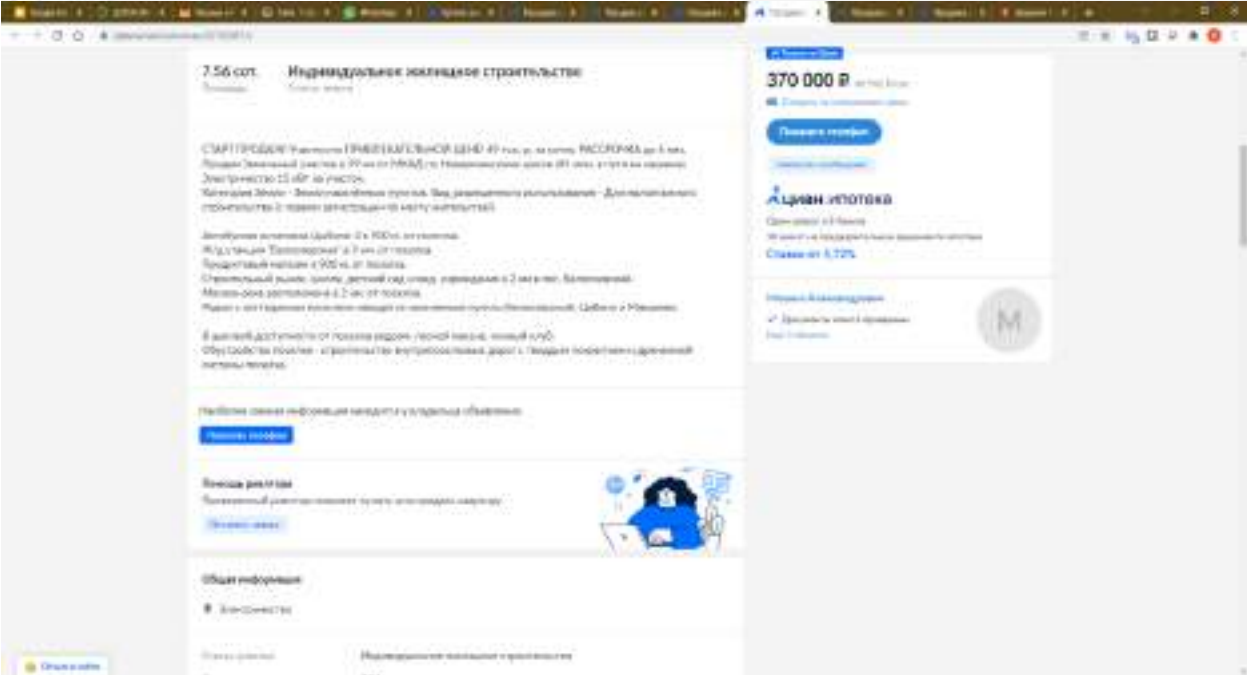
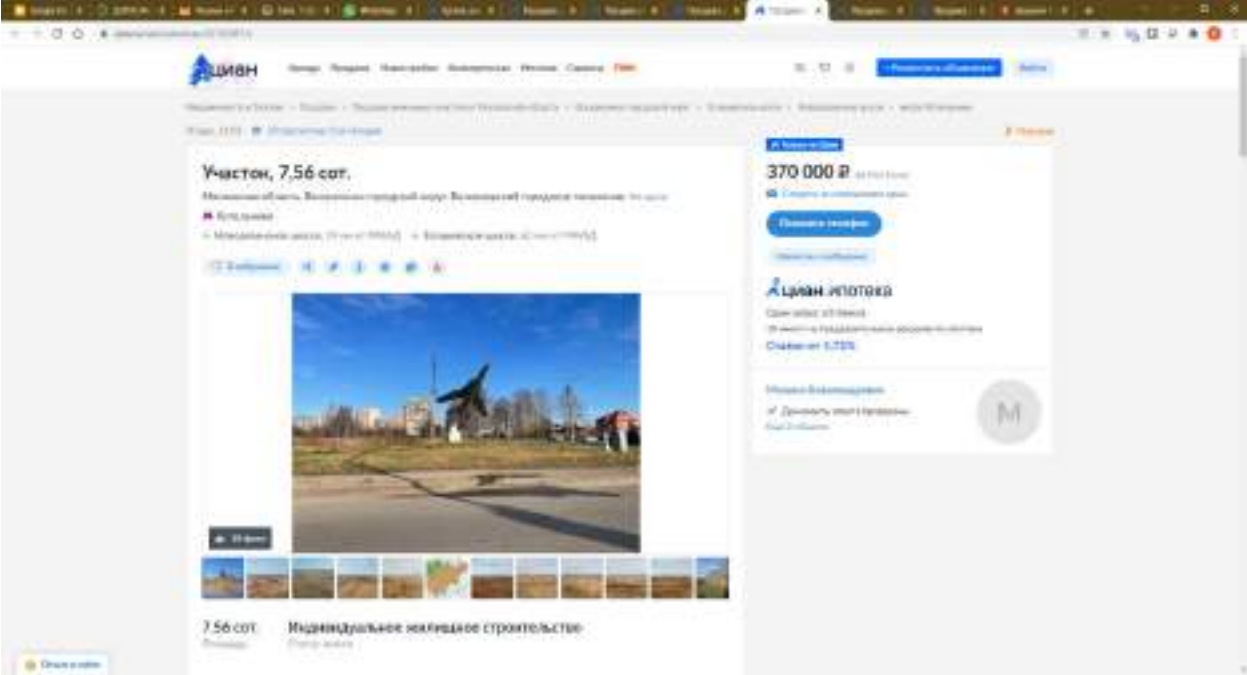


**Аналог №3**

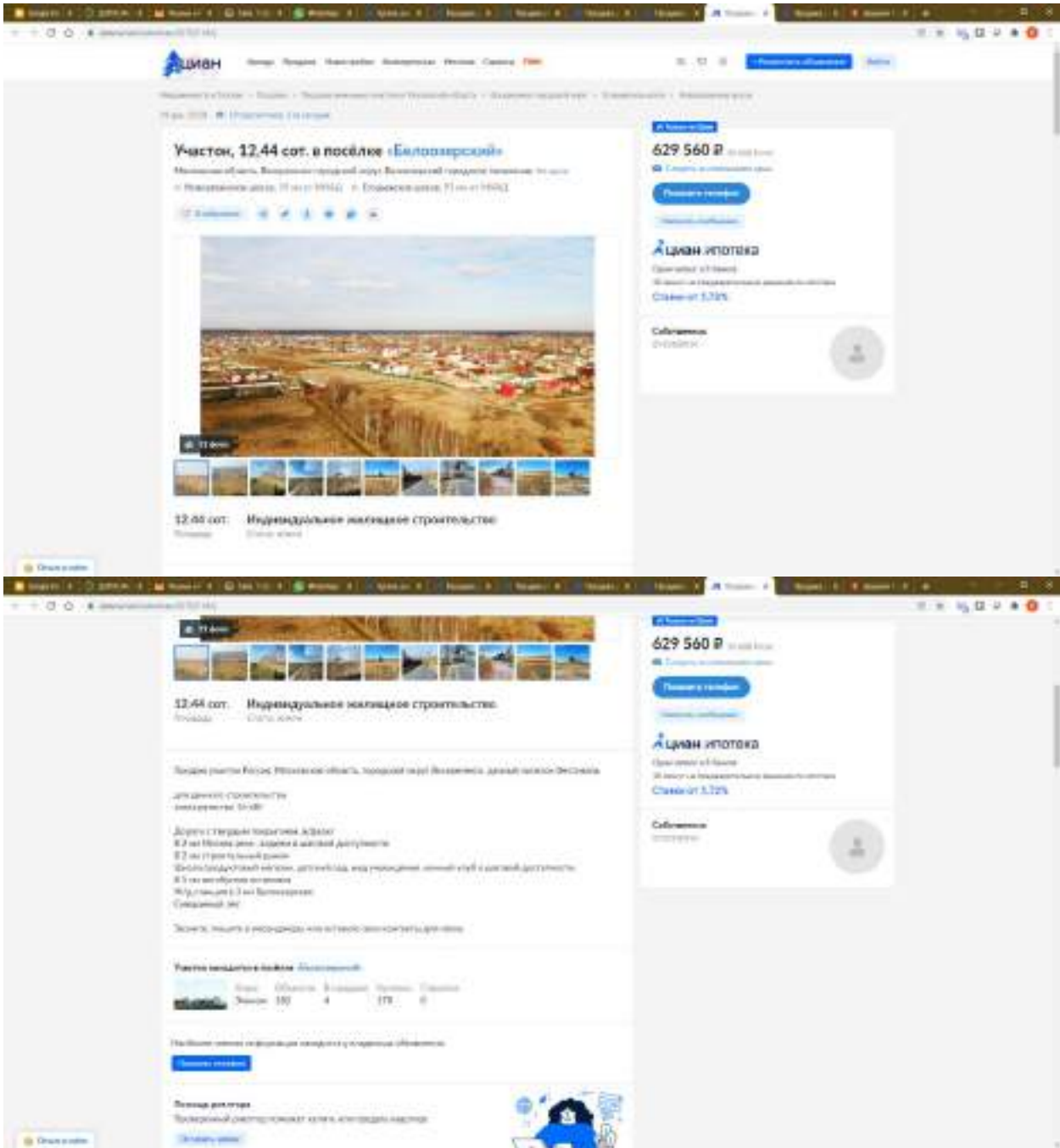




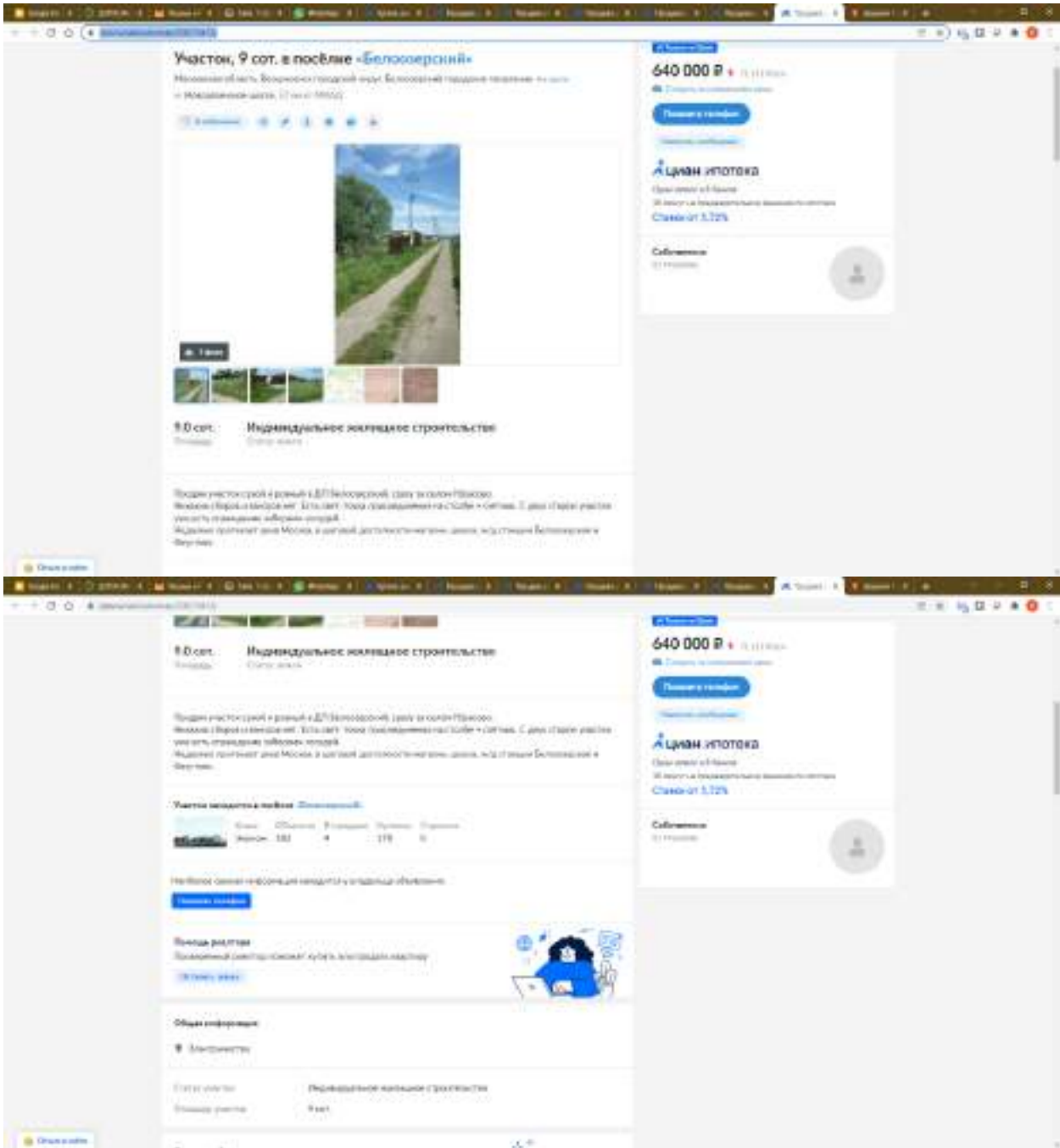
**Аналог №4**



**Аналог №5**



**Аналог №6**



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

**ФГИС: ЕГРН**  
Единый государственный реестр недвижимости

Листок 1

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

На основании запроса от 11.04.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2022 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:				
информация				
Лист №	Листок 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки	Всего листов выписки
12.01.2022	№ 99/2022/442574098			
Кадастровый номер:		50:29:0030108:109		
Номер кадастрового выписки:		50:29:0030108		
Дата представления кадастрового номера:		28.12.2021		
Район присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Мологевская область, Воскресенский р-н, Российская Федерация, ул-н.18		
Площадь:		700 кв. м, кв.		
Кадастровая стоимость, руб.		данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:29:0030108:109		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:				
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН		
полное наименование должности:		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

Листок 1

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

На основании запроса от 11.04.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2022 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:				
информация				
Лист №	Листок 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки	Всего листов выписки
12.01.2022	№ 99/2022/442574098			
Кадастровый номер:		50:29:0030108:109		
Виды разрешенного использования:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инвентаре:		Инвентаризация Архив Инвентаризация М58-13-808		
Сведения о лесах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен на территории, расположенной в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов заповедий, дендрологич. заказников:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН		
полное наименование должности:		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

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

Лист 1

Земельный участок:			информация	
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.01.2012	№ 99/2022/442574099			
Кадастровый номер:			50:29:0031108:1409	
Условный номер земельного участка:			данные отсутствуют	
Сведения о принятии в аренду (или) использовании договора, предусмотренных статьями 385 и 386 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми право собственности на земельный участок принадлежит государству (федерации или органам государственной власти или органам местного самоуправления) независимо от государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или жилого дома некоммерческого назначения:			данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании раздела об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:			данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образуются из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:			данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:			данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости выданы статус "актуальны"	
Особые отметки:			Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровых номеров) 50:29:0030000:59027, 50:29:0031108:1534. Сведения о виде разрешенного использования объекта статуса «Актуальные сведения актуальны». Право (права) владения, пользования, ограничения объектов недвижимости (или) аренды предоставлено на данный объект недвижимости и вид разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.0 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получитель выписки:			Бюро кадастра Арктик Инжиниринг	
Государственный регистратор			ОГК: ПРН	
полное наименование должности:			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

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

Лист 1

Земельный участок:			информация	
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.01.2012	№ 99/2022/442574099			
Кадастровый номер:			50:29:0031108:1409	
1. Правообладатель (правообладатели):			1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1. Долевая собственность, № 50:29:0030000:1609-50/112/2021-1 от 29.12.2021	
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано	
Государственный регистратор			ОГК: ПРН	
полное наименование должности:			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				



Земельный участок		по объекту недвижимости	
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №1	Всего разделов
12.01.2012	№ 99/2012/442574999		
Кадастровый номер:		50:29:0010108:1499	
3. Правовые акты (параметры данных)		1.2. данные в государственном реестре недвижимости	
1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. вид государственной регистрации	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление:	
дата государственной регистрации:		29.12.2021	
номер государственной регистрации:		50:29:0010108:1409:301/23/201-1	
сроки, на которые установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		до 31.03.2026г.	
3.2.3. вид, в пользу которого установлена ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" -Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фондный фонд "Своя земля - рентный", ОГРН: 770807530	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверсэл Менеджмент" от 22.04.2020	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		от государственной регистрации	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о направлении в исполнение исполнительного листа:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии государственной регистрации без долевой формы собственности или иного законного представления:			
9. Правовые акты и сведения о наличии государственной регистрации права (перенос, прекращение права), государственной регистрации обременения объекта недвижимости, сведений об ограничениях объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о наличии государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок от земель государственного назначения:			
Государственный регистратор		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М.П.С."	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Рисунок 3

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

Земельный участок		по объекту недвижимости	
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №1	Всего разделов
12.01.2012	№ 99/2012/442574999		
Кадастровый номер:		50:29:0010108:1499	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М.П.С."	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	



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

Лист 3.2

Земельный участок				
информация				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
12.01.2022	№ 94	2022/442574099		
Кадастровый номер:			50:29:0030100:1409	
Сведения о границах кадастровой территории земельного участка				
Система координат: МСК-35				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Среднее квадратичное погрешность определения координат записями точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	1	3	4	5
1	433774.2	2249796.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	433807.56	2249807.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	433804.5	2249826.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	433786.15	2249813.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС: ИГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициал, фамилия	
М.П.				

ФГИС: ИГРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 11.09.2022 г., поступившего на рассмотрение: 12.01.2022 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
информация	
Лист №	Листов
12.01.2022	№ 94
Кадастровый номер:	
50:29:0030100:1409	
Номер кадастрового квартала	50:29:0030100
Дата присвоения кадастрового номера	28.12.2021
Раннее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Подольский р-н, Российская Федерация, уч.к 35
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:29:0030100:100
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав программы жилищного строительства:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициал, фамилия	
М.П.	

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

Лист 1

Земельный участок				
информация				
Лист №	Выдача 1	Дата выдачи раздела 1.2	Дата раздела	Дата отмены выписки
12.01.2022	№ 99/2022/442576603			
Кадастровый номер:		50:29:0030100:1610		
Виды разрешенного использования:	Земли населенных пунктов			
Сведения о кадастровом номере:	Инструкция Архив Планировки №50-13-008			
Сведения о том, являются ли земельный участок и обременения, расположенные в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок находится на территории района, города и границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особой культурной ценности:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости территории, территории особого охраняемого природой территории, охотничьих угодий, лесной зоны, лесопарков:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена схема размещения территории:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор			ОГК: ПРН	
полное наименование должности		подпись	инициал, фамилия	
		М.П.		

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

Лист 1

Земельный участок				
информация				
Лист №	Выдача 1	Дата выдачи раздела 1.2	Дата раздела	Дата отмены выписки
12.01.2022	№ 99/2022/442576603			
Кадастровый номер:		50:29:0030100:1610		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о принятии в залог (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка в аренду государственной власти или органом местного самоуправления, государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с целью его использования для жилищного или коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании раздела об отчуждении земельного участка и (или) раздела об отчуждении земельного участка для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии земельного спора о выделении границ земельного участка:	данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выделены? "аттракцион"			
Общие сведения:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровых номеров) 50:29:0030000:5927, 50:29:0030100:1534. Сведения о виде разрешенного использования земельного участка «Аgriculture (земельно-сельскохозяйственная)». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с кадастровым номером отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.			
Подпись выписки:	Инструкция Архив Планировки			
Государственный регистратор			ОГК: ПРН	
полное наименование должности		подпись	инициал, фамилия	
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Система с зарегистрированными правами

Лист 2

Земельный участок				
информация об объекте недвижимости				
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
12.01.2012	№ 99/2012/4425/6463			
Кадастровый номер:			56:29:0010108:0409	
1. Правообладатель (правообладатели):			1.1. данные о правообладателе(ах) отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1. Данные собственности, № 912/010/008/1610-56/112/2011-2 от 26.12.2011	
3. Ограничения права в отношении объекта недвижимости:			не зарегистрированы	
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
подпись администратора деятельности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
информация об объекте недвижимости				
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
12.01.2012	№ 99/2012/4425/6463			
Кадастровый номер:			56:29:0010108:0409	
1. Правообладатель (правообладатели):			1.2. данные о правообладателе(ах) отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.2. не зарегистрировано	
Ограничения права в отношении объекта недвижимости:				
1.2.1. вид:			доверительное управление	
дата государственной регистрации:			28.12.2021	
номер государственной регистрации:			56:29:0010108/1610-56/112/2011-2	
закон, на который ссылается управитель права в отношении объекта недвижимости:			от 31.03.2016.	
1.2.2. вид, на основе которого осуществлено управление права в отношении объекта недвижимости:			Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ "ТОМ-ИНВЕСТИЦ", доверительным управляющим "Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд паевым фондом "Своя земля - рентный", ОГРН: 7706077830	
основание государственной регистрации:			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрасФонд Эссет Менеджмент" от 22.04.2019	
4. Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрированы	
5. Занятые в судебном порядке права зрелости:			данные отсутствуют	
6. Сведения о наложении и снятии ареста регистрационного права:			данные отсутствуют	
7. Сведения о наложении ареста об объекте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без долевой участия правообладателя иного законного представителя:				
9. Правопритязания и сведения о наличии государственной, но не зарегистрированных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (ипотека, арест/запрет права), ограничения права или ограничения объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости:			данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:			данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок от земель кадастровой территории:				
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
подпись администратора деятельности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Рисунок 3

Земельный участок			
информация о документе			
Лист №	Рисунок 3	Коды листа(ов) рисунка 3.1	Коды разделов
12.01.2012	№ 99/2012/442576463		
Кадстровый номер:	50:29:00301000:0409		
План границ земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕНН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Рисунок 3.1

Земельный участок				
информация о документе				
Лист №	Рисунок 3.2		Коды листа(ов) рисунка 3.2	Коды разделов
12.01.2012	№ 99/2012/442576463			
Кадстровый номер:	50:29:00301000:0409			
Сведения о зарегистрированной границе земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание привязки к местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированной границы земельного участка, м
	X	Y		
1	1	2	4	5
1	437740,84	2240785,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	437742	2240796,46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	437788,15	2240815,57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	437734,79	2240804,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕНН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
М.П.				

ФГИС: ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2022 г., сообщаем, что создано выписка Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Земельный участок:</b>		
информация о земельном участке		
Лист № _____	Выписка № _____	Выписка № _____
12.01.2022 № 99/2022/442578776		
Кадастровый номер:	50:29:0030108:1412	
Номер кадастрового квартала:	50:29:0030108	
Дата присвоения кадастрового номера:	28.12.2021	
Учётный государственный кадастровый номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Истринский р-н, Российская Федерация, уч.к.15	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	50:29:0030108:130	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе территории или земельного участка:		
Государственный регистратор	ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФГИС: ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2022 г., сообщаем, что создано выписка Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Земельный участок:</b>		
информация о земельном участке		
Лист № _____	Выписка № _____	Выписка № _____
12.01.2022 № 99/2022/442578776		
Кадастровый номер:	50:29:0030108:1412	
Кадастровый адрес:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом квартале:	Истринский район Московской области	
Сведения о лесу, водном объекте и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта государственного назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов заповедий, дендропарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Лист 1

Земельный участок		
информация		
Лист №	Листов	Всего листов выписки
11.01.2012	№ 99/2012/442578776	
Кадастровый номер		50:29:0030108:0412
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии в собственность (или) на законном основании, предусмотренных предоставления в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления недвижимости в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома сепаратно или коллективно или нежилого здания нежилого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решений об отчуждении земельного участка и (или) расположения на нем объектов недвижимости для государственных нужд муниципальных округ:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован на землях нежилых объектов, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о межевании границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровых номеров) 50:29:0030000-59027, 50:29:0030108:1534. Сведения о виде разрешенного использования объекта статуса «Актуальные кадастровые назначения». Право (ограниченное право, ограниченное объектом недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 2.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Бухаркин Артем Владимирович	
Государственный регистратор		ОБ/К: И/РН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	М.П.	

Лист 2

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

Земельный участок		
информация		
Лист №	Листов	Всего листов выписки
11.01.2012	№ 99/2012/442578776	
Кадастровый номер		50:29:0030108:0412
1) Право собственности (право аренды):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют	
2) Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Данные собственности, № 50:29:0030000:1612-50/12/2012-1 от 26.12.2011	
3) Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	по данным выписки	
Государственный регистратор		ОБ/К: И/РН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
информация о земельном участке		
Лист №	Выдача №	Всего листов выдано
12.01.2012	№ 99/2012/442578779	
Кадастровый номер:		50:29:0081000:0412
1. Правообладатель (правообладатели)	1.2. Данные о правообладателе(ах) участка:	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Вид государственной регистрации:	
Ограничения, права и обременения объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление:
дата государственной регистрации:		29.12.2021
номер государственной регистрации:		50:29:0081000:0412/2021-12
адрес, на который установлен ограничительный право и обременение объекта недвижимости:		д/п 31.03.2024
3.3.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" -Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фондный фонд "Своя земля - рентный", ОГРН: 770807530	
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрасЮниверс Эстейт Менеджмент" от 22.04.2009	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
5. Наличие в судебном порядке права залога:	данные отсутствуют	
6. Связано ли ограничение и ограничение зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Связано ли наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Связано ли ограничение государственной регистрации без долевой участи правообладателя или его законного представителя:		
9. Проверено ли и связано ли наличие постановления, по которому прекращено действие о проведении государственной регистрации права (ареста, ареста права, ограничения права на обременение объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости):	данные отсутствуют	
10. Связано ли отсутствие государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимости в силу закона с третьим лицом, право:	данные отсутствуют	
11. Связано ли ограничение государственной регистрации передачи, ареста права, ограничения права на земельный участок от имени государственного или муниципального:		
Государственный регистратор		ОГРН: ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.  
Описание местонахождения земельного участка

Лист № 3

Земельный участок		
информация о земельном участке		
Лист №	Выдача №	Всего листов выдано
12.01.2012	№ 99/2012/442578779	
Кадастровый номер:		50:29:0081000:0412
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ОГРН: ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
		М.П.

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

Лист 3.2

Земельный участок				
информация				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
11.01.2022	№ 99	2022/442570770		
Кадастровый номер:			50:29:0031100:0412	
Сведения о зарегистрированной землепользователем территории земельного участка				
Система координат МСК-77				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание закреплённой территории	Среднее квадратическое погрешность определения координат зарегистрированной территории земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	433746.9	2240766.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	433780.25	2240771.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	433744.2	2240766.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	433741.84	2240765.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер			ОСН: ПТН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Удостоверение в Едином государственном реестре недвижимости, наличия и отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной территории земельного участка

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеется следующая информация

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
11.01.2022			
Кадастровый номер:		50:29:0031100:0412	
Номер государственного кадастрового листа:	50:29:0031100		
Дата вступления государственного кадастрового листа в силу:	29.12.2021		
Уровень государственной кадастровой оценки земельного участка:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Истринский, Истринский район, уч. 13		
Площадь, кв.м:	575 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Вид сделки:	земельный участок		
Вид разрешённого использования:	для ведения сельского хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Субъект земель:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Евгений Артем Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени директора ООО "СК "СД" 1704771318		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадстровый номер:		50:09:003100:1541	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Информация известна по выписке из Единого государственного реестра недвижимости?
2	Имя, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект заложен государственности: 45-29-08/003100-1541-49/112/2021-1 28.12.2021 15:17:42
3	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	3.1	не зарегистрированы
4	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	4.1	нет
	дата государственной регистрации:		28.12.2021 15:17:42
	номер государственной регистрации:		50:09:003100:1541-49/112/2021-1-2
	дата, на которой осуществлено первоначальное право и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.07.2009 по 11.03.2024 по 31.03.2024г.
	дата, в которой впервые осуществлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Место в организации с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНЦЫ" ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 7500077000, ОГРН: 1147340000003
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф-Эксперт-Менеджмент", выдан 22.04.2009
	сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без необходимости и силу закона оснований аренды, залога, ипотеки:		данные отсутствуют
	сведения об отсутствии сведений о договоре уступки права залога, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

подпись и наименование должности:	подпись:	подпись, фамилия:
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок  
код объекта недвижимости

Лист № 2 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадстровый номер:		50:09:003100:1541	
5	Информация в государственном кадастре недвижимости:		данные отсутствуют
6	Сведения о первоначальном и текущем зарегистрированном праве:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Применявшиеся в сделке и в настоящее время действующие законодательные акты (сведения о проведении государственной регистрации права, сделки, ипотеки, ограничения права), а также иные права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношения объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, прекращения права на земельный участок (в том числе с использованием ипотеки):		данные отсутствуют

подпись и наименование должности:	подпись:	подпись, фамилия:
	М.П.	

Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной границе земельного участка

Данные из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 выдела 3	Всего листов выдела 1-1	Всего участков 3	Всего листов выдела 4
18.01.2022			
Кадастровый номер: 50:29:0030100:1541			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400			
Исходная информация			
дата вынесения решения	подпись	подпись	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной границе земельного участка

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Лист 1 - Лист 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 выдела 1	Всего листов выдела 1-1
Всего участков 3	Всего листов выдела 4
18.01.2022	
Кадастровый номер: 50:29:0030100:1541	
Номер кадастрового документа:	50:29:0030100
Дата вынесения кадастрового плана:	29.12.2021
Участок государственной собственности:	данного отсутствуют
Муниципальность:	Московская область, р-н Истринский, Истринский район, уч. 13
Площадь, кв.м:	108 кв. м
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данного отсутствуют
Вид охраны земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения дачного или иного садоводства
Статус земли из Единого государственного реестра недвижимости:	Земельный участок из Единого государственного реестра недвижимости имеет статус "дачный"
Способы застройки:	данного отсутствуют
Получатель выписки:	Евдокимов Артем Владимирович (представитель правообладателя), Дачное товарищество от имени дачного ООО "СК "ДСУ" 1704873138

дата вынесения решения	подпись	подпись
	М.П.	



Рисунг 2 - Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022		№ 78-003/180-1/2021	
Кадастровый номер:		50:09:0030100-1/043	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Имя владельца имущества: ООО «Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект: земельный участок. №: 50:09:0030100-1/043-09/11/2021-1. 28.12.2021 13:17:42
3	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	ис. зарегистрировано	
4	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	ис. зарегистрировано	
4.1	Инд. номер государственной регистрации:	28.12.2021 13:17:42	
	Инд. номер государственной регистрации:	50:09:0030100-1/043-09/11/2021-1	
	Срок, на который установлен ограничительный вид права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 22.01.2009 по 31.03.2024 по 31.03.2024	
	Имя, в пользу которого установлен ограничительный вид права и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОМАРИНЦЫ» ДОПОРТІВНОГО УПРАВЛІННЯ» Д.У. Зареєстрована в реєстрі іпотечних фондів «Своя земля - земля» ІПН: 7500077000, ОДРР: 114734000003	
	Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрипЛайн Логіст Міжнародна», введённые 22.04.2009	
	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничительного вида, обременения и иного вида ограничений права:	данные отсутствуют	
	Сведения об отсутствии сведений о договоре уступки права, если такой договор заключён для управления объектом:	данные отсутствуют	

Имя владельца имущества	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022		№ 78-003/180-1/2021	
Кадастровый номер:		50:09:0030100-1/043	
5	Имущество в залоге (вид залогового права):	данные отсутствуют	
6	Сведения о поручении и отмене поручения зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной власти:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Применяются в сделке и в случае наступления, но не наступления обстоятельств о прекращении государственной регистрации права (смерть, прекращение права), отмена или права при образовании объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	не применяется	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации права, прекращения, прекращения права на земельный участок по инициативе государственной администрации:	данные отсутствуют	

Имя владельца имущества	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формы 1 - Лист 4

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

(Выписка из Единого государственного реестра недвижимости)

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 1-1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер: 50:29:0030100:154			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Министр Г. ИИ		Исполнитель обязанности	
подпись		подпись	
М.П.		М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

(Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введена следующая выписка

Формы 1 - Лист 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-1
Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
18.01.2022	
Кадастровый номер: 50:29:0030100:154	
Идентификационный номер:	50:29:0030100
Дата вступления в силу выписки:	29.12.2021
Учредитель государственной власти субъекта:	отсутствует
Муниципальное образование:	Московская область, р-н Истринский, Истринский район, уч. 13
Площадь, кв.м:	1364 кв.м
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	отсутствуют
Вид охраны земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения дачного или иного садоводства
Статус земли в Едином государственном реестре недвижимости:	земли в Едином государственном реестре недвижимости имеют статус "дачные"
Способы землепользования:	отсутствуют
Получатель выписки:	Ильинский Артем Владимирович (представитель правообладателя), Дачное товарищество от имени дачного СНТ "СД" "201877318

подпись		подпись	
М.П.		М.П.	

Рисунг 2 - Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 1 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер:		50:09:003100:1547	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Имя владельца недвижимости: ООО "Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный"
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект: земельный участок: 50:09:003100:1547-50:01/2/2021-1/28.12.2021 13:17:42
3	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4	Правовые акты и обременения объекта недвижимости:	4.1	
	тип:	Датум регистрации документа:	
	вид государственной регистрации:	28.12.2021 13:17:42	
	номер государственной регистрации:	50:09:003100:1547-50:01/2/2021-1/2	
	реквизиты, на которых осуществлено приобретение права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 22.01.2009 по 31.03.2024 по 31.03.2024г.	
	вид, в котором впервые осуществлено приобретение права и обременения объекта недвижимости:	Множество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНЦЕВСКОЕ ДОПОНІТЕЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ" Д.У. Закритий паєвий інвестиційний фонд паєвого фонду "Своя земля - рентний", ІПН: 7500077000, ОДРР: 114734000003	
	основание государственной регистрации:	Правила додержання земельного управління Закритим паєвим інвестиційним фондом фонду "Своя земля - рентний" над управлінням Об'єктом з обмеженою відповідальністю "Трип'ювак - Агрі" відомості від 22.04.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без обязанности и/или занадком прямих актів, актів:	даних не існують	
	сведения об осуществлении сделки и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	даних не існують	

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 2 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер:		50:09:003100:1547	
5	Имеются ли судебные акты, на основании которых требуется принудительное исполнение государственного права:	даних не існують	
6	Сведения о порочности или недействительности государственного права:	даних не існують	
7	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной земель:	даних не існують	
8	Сведения о недействительности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	даних не існують	
9	Применяются ли сведения о наличии инструкций, актов, распоряжений, приказов и/или постановлений о проведении государственной регистрации права (сделки, сделки, сделки, сделки) государственной регистрации права, сделки и/или права на объект недвижимости, сделки и/или отношения объекта недвижимости:	даних не існують	
10	Сведения о недействительности государственной регистрации права, государственной регистрации права на земельный участок (в том числе, если таковой является):	даних не існують	

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3 - Лист 4

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

Описание кадастрового земельного участка

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 выдела 3	Всего листов выдела 3: 1	Всего выделов 3	Всего листов выдела 4
18.01.2022			
Кадастровый номер: 50:09:0030100:1547			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500		Муниципальное образование:	
подпись кадастрового специалиста		подпись	
		М.П.	
подпись заявителя		подпись	
		М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий сведения

Лист 1 - Лист 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 выдела 1	Всего листов выдела 1: 1
Всего выделов 1	Всего листов выдела 4
18.01.2022	
Кадастровый номер: 50:09:0030100:1340	
Идентификационный номер:	50:09:0030100
Дата введения в Единый государственный реестр недвижимости:	29.12.2021
Учредитель государственной власти субъекта Российской Федерации:	данные отсутствуют
Муниципальное образование:	Московская область, р/н Истринский, Российская Федерация, уч. 13
Площадь, кв.м:	1371 кв.м
Кадастровый номер, рубль:	не определен
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Вид общей земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения дачного или иного садоводства
Статус земли в Едином государственном реестре недвижимости:	земли в Едином государственном реестре недвижимости имеют статус "находящаяся"
Способы землепользования:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Евдокимов Артем Владимирович (представитель правообладателя), Дачное товарищество от имени заявителя ООО "СК "СД" 1704877018

подпись кадастрового специалиста	подпись	подпись заявителя
	М.П.	





Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 1 - Лист 4

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

Данные из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 выдела 3	Всего листов выдела 1-1	Всего участков 3	Всего листов выдела 4
18.01.2022			
Кадастровый номер		50:29:0030100:1346	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Исходная обязанность	
подпись		подпись	
М.П.		М.П.	
подпись		подпись	
М.П.		М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий сведения

Рисунок 1 - Лист 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 выдела 1	Всего листов выдела 1-1
Лист № 1 выдела 1	Всего листов выдела 4
18.01.2022	
Кадастровый номер	
50:29:0030100:1346	
Идентификационный номер	50:29:0030100
Дата вступления в силу выписки	29.12.2021
Учредитель государственной власти субъекта РФ	данные отсутствуют
Муниципальное образование	Московская область, р-н Истринский, Истринский район, уч. 13
Площадь, кв.м.	1347 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.	не определена
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Вид охраны земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения дачного или иного садоводства
Статус земли из Единого государственного реестра недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Способы землепользования	данные отсутствуют
Получатель выписки	Ильинский Артем Владимирович (представитель правообладателя), Дачное товарищество от имени заявителя ООО "СК "СД" 1704877018
подпись	подпись
М.П.	М.П.
подпись	подпись
М.П.	М.П.

Рисунг 2 - Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер:		50:09:003100:1540	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Имя владельца имущества: ООО "Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный"
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости: 50:09:003100:1540-50/11/2021-1; 28.12.2021 13:17:42
3	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	4.1	
	тип:	Данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации:	28.12.2021 13:17:42	
	номер государственной регистрации:	50:09:003100:1540-50/11/2021-1-2	
	реквизиты, на которых осуществлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.07.2009 по 31.03.2024 по 31.03.2024	
	вид, в котором впервые осуществлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНЦЫ" ДОПОНТИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" - Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7500077000, ОГРН: 1147340000003	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф-Эксперт", датой 22.04.2009	
	сведения об государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона или закона субъекта РФ:	данные отсутствуют	
	сведения об государственной регистрации сделки и о доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок

на объект недвижимости

Лист № 2 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер:		50:09:003100:1540	
5	Ипотечные и другие виды залога имущества:	данные отсутствуют	
6	Сведения о поручении и отмене поручения зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной власти:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законных представителей:	данные отсутствуют	
9	Применявшиеся в сделке и наличие инструкций, актов исполнительных документов о проведении государственной регистрации права (заверения, предписания органов, органов или органов государственной власти, сделки и отвлечения объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок по инициативе государственной администрации:	данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Формы 1 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной границе земельного участка

Данные из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 1-1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер: 50:29:0090001:001			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500		Исходная информация	
подпись:		подпись:	
М.П.		М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной границе земельного участка

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Формы 1 - Лист 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-1
18.01.2022	
Кадастровый номер: 50:29:0090001:001	
Идентификационный номер:	50:29:0090001:001
Дата вступления в силу выписки:	29.12.2021
Участок государственной собственности:	земельный участок
Местоположение:	Московская область, р-н Истринский, Истринский район, уч. 13
Площадь, кв.м:	1652 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	50:29:0090001:001
Вид охраны земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения дачного или иного садоводства
Статус земли в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок имеет статус "дачная"
Способы землепользования:	земельный участок
Получатель выписки:	Ильинский Артем Владимирович (представитель правообладателя), Дачное товарищество от имени заявителя ООО "СК "СД" 770477318

подпись:	подпись:
М.П.	М.П.

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 1 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер:		50:09:0031001/001	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Имущественная компания «Своя земля - рентный»
2	Над, договор, дата и форма государственной регистрации права:	2.1	Объект залога недвижимости № 29-08/0031001-198-09/112/2021-1 от 28.12.2021 15:17:42
3	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	ис. зарегистрировано	
4	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	4.1	ИПН: 50:09:0031001/001 дата государственной регистрации: 29.12.2021 15:17:42 номер государственной регистрации: 50:09:0031001/001/2021-1-2 догов, на который учтено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 22.01.2009 по 31.03.2024 по 31.03.2024 план, в котором учтено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНЦЕВЫЙ ДОБРОТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости № 7500077000, ОГРН: 1147340000003 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф-Эксперт" от 22.04.2009 сведения об государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и дату залога залогом зрелого зема, с/услуг: данные отсутствуют сведения об государственной регистрации сделки и о договоре уступки права, если таковой договор заключен для управления объектом: данные отсутствуют

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 2 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер:		50:09:0031001/001	
5	Имущественные в судебном порядке иные требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о поручении и исполнении поручения зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной власти:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законных представителей:	данные отсутствуют	
9	Применяются в сделках с данным участком, но не распространяются на сделки с предоставленными государственными органами правами (аренды, пользования, ипотеки, залога) правами или ограничениями объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	существуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации вклада, прекращения, прекращения права на земельный участок по инициативе инициатора вклада:	данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 3 - Лист 4

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

Объекты недвижимости земельного участка

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 выдела 3	Всего листов выдела 3: 1	Всего выделов 3	Всего листов выдела 4
18.01.2022			
Кадастровый номер: 50:29:0030100:1550			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:1000		Муниципальный район:	
подпись		подпись, фамилия	
М.П.			

Управление Пятигорский городской администрации, жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, Местный орган власти муниципального округа в городе Сочи

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости информация введена электронно

Рисунок 1 - Лист 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 выдела 1	Всего листов выдела 1: 1
Всего выделов 1	
Всего листов выдела 4	
18.01.2022	
Кадастровый номер: 50:29:0030100:1351	
Идентификационный номер:	50:29:0030100
Дата вступления в силу выписки из Единого государственного реестра недвижимости:	29.12.2021
Адрес (географический, государственный, кадастровый номер):	данные отсутствуют
Муниципальность:	Муниципальная область, р. в Краснодарском, Российская Федерация, уч. 13
Площадь, кв. м:	708 кв. м
Кадастровый номер, рубль:	не определен
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Вид охраны земель:	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения дачного или иного садоводства
Статус земли из объекта недвижимости:	земельный участок из объектов недвижимости имеет статус "дачная"
Способы владения:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Евдокимов Артем Владимирович (представитель правообладателя), Дачное товарищество от имени заявителя ООО "СК "СДЮ" 1704877318
подпись	
подпись, фамилия	
М.П.	



Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022		№ 78-003/180/1551	
Кадстровый номер:		50:08:0030100:1551	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Имущественные доли в праве собственности на Земельный участок (земельный участок) фонда «Своя земля - рентный».
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости: 50:08:0030100:1551-50:01/2/2021-1/28.12.2021 15:17:42
3	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	ис. зарегистрировано	
4	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	4.1	Инд. номер государственной регистрации: 50:12:001/19.07.02
	номер государственной регистрации:		50:79:0030100:1551-50:01/2/2021-2
	дата, на которой осуществлено государственное право и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.07.2009 по 31.03.2024 по 31.03.2024г.
	дата, в которой впервые осуществлено государственное право и обременение объекта недвижимости:		Место и дата первой государственной регистрации: "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНЦЕВСКО-ДОБРОВОЛЬЦЕВСКОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 7500077000, ОГРН: 1147340000003
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом фонда "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф-Альянс" датированного 22.04.2009
	сведения об государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости и дату записи сведений в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения об государственной регистрации сделки и о доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022		№ 78-003/180/1551	
Кадстровый номер:		50:08:0030100:1551	
5	Имущественные и другие права и иные требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о поручении и отмене поручения зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной власти:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законных представителей:		данные отсутствуют
9	Применительно к сведениям о наличии информации, о не рассмотренных заявлениях о предоставлении государственной регистрации права (сделки, сделки, регистрации права), о праве и/или праве на обременение объекта недвижимости, сделки и отмене объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок (и/или земельный участок) в пользу:		данные отсутствуют

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 Лист 4

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

Данные из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 выдела 3	Всего листов выдела 1-1	Всего участков 3	Всего листов выдела 4
18.01.2022			
Кадастровый номер: 50:29:0030100:1351			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Индекс 1-400		Классификация	
наименование должности		подпись	
		М.П.	
		подпись	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий сведения

Лист 1 Лист 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 выдела 1	Всего листов выдела 1-1
Всего участков 3	Всего листов выдела 4
18.01.2022	
Кадастровый номер: 50:29:0030100:1351	
Индикатор кадастрового номера:	50:29:0030100
Дата введения в Единый государственный реестр недвижимости:	29.12.2021
Уровень государственной кадастровой оценки:	актуальность отсутствует
Муниципальность:	Московская область, р-н Истринский, Истринский район, уч. 13
Площадь, кв.м:	708 кв. м
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Вид охраны земель:	земли не являются охранными
Вид разрешенного использования:	для ведения сельского хозяйства
Статус земли в Едином государственном реестре недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"
Способы землепользования:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Евдокимов Артем Владимирович (представитель правообладателя), Дачное товарищество от имени заявителя ООО "СК "СДУ" 1704877018
наименование должности	
подпись	
М.П.	
подпись	



Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 1 - Лист 4

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

Данные из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 1-1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022			
Кадастровый номер: 50:29:0030100:1352			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Итого: 1-400		Итого: 1-400	
подпись:		подпись:	
М.П.		М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости информация введена электронно

Рисунок 1 - Лист 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-1
Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022	
Кадастровый номер: 50:29:0030100:1354	
Идентификационный номер:	50:29:0030100
Дата вступления в силу выписки:	29.12.2021
Уровень государственной кадастровой оценки:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, р-н Истринский, Истринский район, уч. 13
Площадь, кв.м:	708 кв. м
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Вид охраны земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения дачного или иного садоводства
Статус земли в Едином государственном реестре недвижимости:	земли в Едином государственном реестре недвижимости имеют статус "закрытые"
Способы землепользования:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ильинский Артем Владимирович (представитель правообладателя), Дачное товарищество от имени заявителя ООО "СК "СД" 770477318

подпись:		подпись:	
М.П.		М.П.	

Рисунг 2 - Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022		18.01.2022	
Кадастровый номер:		50:09:003100:1554	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Имя владельца имущества: ООО "Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный"
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект: земельный участок. 50:09:003100:1554-50:01/2021-1/28.12.2021 15:17:42
3	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	ис. зарегистрировано	
4	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	4.1	Инд. номер документа: 28.12.2021 15:17:42
	вид государственной регистрации:		50:09:003100:1554-50:01/2021-1/28.12.2021 15:17:42
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 22.01.2009 по 31.03.2024 до 31.03.2024
	дата, на которой осуществлено государственное право и обременение объекта недвижимости:		
	вид, в котором впервые осуществлено государственное право и обременение объекта недвижимости:		Множество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНЦЕВСКОЕ ДОБРОУПРАВЛЕНИЕ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный". ИНН: 7500077000, ОГРН: 1147340000003
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф-Агент Менеджмент", датой 22.04.2009
	сведения об государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости и силу закона законом, принятом после, отмене:		данные отсутствуют
	сведения об государственной регистрации сделки и о доверительном управлении имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют

подпись заявителя/заявителей	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022		18.01.2022	
Кадастровый номер:		50:09:003100:1554	
5	Имущество в залоге (вид залогового требования):		данные отсутствуют
6	Сведения о поручении и отмене поручения доверительного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной власти:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законных представителей:		данные отсутствуют
9	Применяются в сделках с данным имуществом, но не распространяются на сделки с переводом государственной регистрации права (сделки: аренда, передача права пользования, аренда земельного участка, сделки в отношении объекта недвижимости):		существуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации перевода, прекращения, прекращения права на земельный участок (в том числе, с использованием информации):		данные отсутствуют

подпись заявителя/заявителей	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	





Рисунг 2 - Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022		№ 50-003/180-1/202	
Кадастровый номер:		50:09:0030100-1/004	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Имя владельца недвижимости (или Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный"):
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости: 50:09:0030100-1/004-2021-01 28.12.2021 15:17:42
3	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	ис. зарегистрировано	
4	Планировочный план и обременения объекта недвижимости:	ис. зарегистрировано	
4.1	инд. номер государственной регистрации:	28.12.2021 15:17:42	
	номер государственной регистрации:	50:09:0030100-1/004-2021-01	
	дата, на которой осуществлено государственное право и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.01.2009 по 31.03.2024 по 31.03.2024г.	
	инд. номер, в котором впервые осуществлено государственное право и обременение объекта недвижимости:	Множество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНЦЕВЫЕ ДОБРОУПРАВЛЕННЫЕ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7500077000, ОГРН: 1147340000003	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф-Аналит Менеджмент", датой 22.04.2009	
	сведения об государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона совершения сделки, сделки:	данные отсутствуют	
	сведения об государственной регистрации сделки и о доверительном управлении имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 документа 2	Всего листов документа 2-2	Всего документов 3	Всего листов выписки 4
18.01.2022		№ 50-003/180-1/202	
Кадастровый номер:		50:09:0030100-1/004	
5	Имущество в залоге (или наличие требования):	данные отсутствуют	
6	Сведения о поручении и отмене поручения зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной власти:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законных представителей:	данные отсутствуют	
9	Применяются в сделке и наличие инструкций, а также раскритериях инструкций о проведении государственной регистрации права (сделки, поручения права), отмены или права при оформлении объекта недвижимости, сделки и отмене объекта недвижимости:	сутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации права, поручения, отмены или права на земельный участок (и/или земельный участок) в электронной форме:	данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 194/22 от 27.12.2022 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 - Лист 4

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

Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 участка 3	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
11.01.2022			
Кадастровый номер: 50:29:0030106:1553			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400		Владельцы собственности:	
наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициал, фамилия	

**ФГИС ЕИРН**

Единый государственный реестр недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

На основании запроса от 11.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 11.01.2022 г., сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок				
под объектом недвижимости				
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д 2	Всего разделов	Всего листов выписки
11.01.2022	№ 99/0021403580128			
Кадастровый номер:		50:29:0030106:1562		
Номер кадастрового квартала:	50:29:0030106			
Дата окончания кадастрового номера:	28.12.2021			
Ранг организационный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Магистральная область, Вокзальный р-н, Районный Океанариум, уч. 25			
Площадь:	986 кв. Пок. кв			
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым образован объект недвижимости:	50:29:0030106:118			
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:				
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
наименование должности	подпись		инициал, фамилия	
	М.П.			



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

Лист 2

Инвентарный учётный лист		объекта недвижимости	
Лист №	Регистр №	Дата выдачи листа	Дата окончания действия
11.01.2012	№ 99/0021441555128		
Кадастровый номер:		50:29:0030106:1562	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевой объект недвижимости, № 50:29:0030106:1562-50/11/2021-1 от 20.12.2021		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	нет зарегистрировано		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	
М.П.			

Инвентарный учётный лист		объекта недвижимости	
Лист №	Регистр №	Дата выдачи листа	Дата окончания действия
11.01.2012	№ 99/0021441555128		
Кадастровый номер:		50:29:0030106:1562	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
дата, на которую установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
5.2.1 вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
4. Договоры участия в долевой собственности:	нет зарегистрировано		
5. Заключены в суд и/или в арбитражном суде иски (претензии):	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании и взыскании процентов по зарегистрированному праву:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений об отмене объекта недвижимости для государственного и муниципального учёта:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Промежуточные и сведения о взыскании возмещения, не являющегося залогом, о предоставлении государственной регистрации право (претензии, претензионный процесс), ипотечный право или обременениям объектам недвижимости, сделки в отношении объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без обязательного в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, ареста, залога, ограничения права на земельный участок от имени юридического лица:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровом земельном участке

Лист 1

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Формат ДД	Идентификационный номер участка ДД	Итого разделов	Итого листов выписки
11.01.2012	№ 99/2021/441555128			
Кадастровый номер			58-29-0030106.1562	
Площадь, сведения земельного участка				
Матрица 1: данные о структуре		Условные обозначения		
Государственный реестратор				ФГИС: ЕПН
наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровых точках границ земельного участка

Лист 2

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Формат ДД	Идентификационный номер участка ДД	Итого разделов	Итого листов выписки
11.01.2012	№ 99/2021/441555128			
Кадастровый номер			58-29-0030106.1562	
Сведения о кадастровых точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-71				
Дата №				
Номер точки	Координаты		Описание записей о точках	Средняя площадь погрешности измерения координат в проекции точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	415602.84	2149929.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	415679.42	2149928.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	415679.42	2149915.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	415671.39	2149983.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	415676.46	2149985.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	412699.86	2149977.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ФГИС: ЕПН
наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

**ФГИС ЕПРН**  
Федеральный центр кадастрового учета недвижимости

Лист 1

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

На основании запроса от 11.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 11.01.2023 г., сообщаем, что сведения об объекте недвижимости Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Кадастровый учет:</b>				
<small>объект недвижимости</small>				
Лист № _____	Рисунки Д _____	Всего листов рисунков Д _____	Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
11.01.2023 № 99/2023/442552344				
Кадастровый номер:		58-29-003/001/061/063		
Номер кадастрового описания:		58-29-003/010		
Дата проведения кадастрового учета:		29.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данных отсутствуют		
Адрес:		Магистральная область, Вокзальная р-н, Российская Федерация, р-н 35		
Площадь:		000 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		данных отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данных отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		58-29-003/010/118		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данных отсутствуют		
Сведения о включении объектов недвижимости в состав территории или территории земельного участка:				
Государственный регистратор:		ФГИС ЕПРН		
подпись:		подпись:		
М.П.:		М.П.:		

Лист 1

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

На основании запроса от 11.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 11.01.2023 г., сообщаем, что сведения об объекте недвижимости Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Кадастровый учет:</b>				
<small>объект недвижимости</small>				
Лист № _____	Рисунки Д _____	Всего листов рисунков Д _____	Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
11.01.2023 № 99/2023/442552344				
Кадастровый номер:		58-29-003/01061/063		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом номере:		Единственный адрес: Вокзальная №93-03-066		
Сведения о том, являются ли объект и все иные природные объекты, расположенные в границах земельного участка:		данных отсутствуют		
Сведения о том, является ли земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны опережающего развития в Российской Федерации, особой экономической зоны:		данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объекта культурного наследия, заповедника:		данных отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данных отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект зонирования территории:		данных отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕПРН		
подпись:		подпись:		
М.П.:		М.П.:		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Регистр №	Идентификационный номер участка (И.И.У.)	Идентификационный номер кадастрового участка
11.01.2012	№ 99/002/144152144		50:29:0030300:1563
Кадастровый номер:		50:29:0030300:1563	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о времени возникновения (или) возникновения договора, предметом которого является земельный участок, заключенного с государственным органом или органом местного самоуправления, а также о государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства объекта недвижимости или иного объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок для земельный участок образован на территории размещения объектов недвижимости на территории размещения объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории размещения объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного участка в государственной собственности:	данные отсутствуют		
Статус объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальны"		
Объем информации:	Для данного земельного участка обеспечен доступ к кадастровому земельному участку (земельный участок) и кадастровому номеру (идентификационный номер) № 50:0900000:51427, 50:29:0030300:1514. Сведения о кадастровом номере земельного участка «Актуальны» и кадастровому номеру. Право собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 50:29:0030300:1563-50/12/2021-1 от 29.12.2021. Сведения о кадастровом номере 4.1 отсутствуют. Сведения о кадастровом номере 4.2 отсутствуют. Сведения о кадастровом номере 4.3 отсутствуют. Сведения о кадастровом номере 4.2 отсутствуют.		
Получить выписку:	ОБЪЕКТ НЕ РЕГИСТРИРОВАН В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ		
Государственный регистратор:			ФГИС ЕФР
полное наименование должности:	подпись	подпись, фамилия	

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Регистр №	Идентификационный номер участка (И.И.У.)	Идентификационный номер кадастрового участка
11.01.2012	№ 99/002/144152144		50:29:0030300:1563
Кадастровый номер:		50:29:0030300:1563	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевой собственности, № 50:29:0030300:1563-50/12/2021-1 от 29.12.2021		
3. Ограничение права и ограничение объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
Государственный регистратор:			ФГИС ЕФР
полное наименование должности:	подпись	подпись, фамилия	

М.П.

Земельный участок		защитный кадастровый	
Лист №	Рисунки Д	Номер листа плана Д 1	Всего листов
11.01.2012 № 99/002/144/18/2144		1	
Кадастровый номер:		58-29-003/106/1563	
1. Проводилась ли приватизация:	1.2. Данные о приватизации отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.2. не зарегистрировано		
Сведения о праве и обременении объекта недвижимости			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		29.12.2021	
номер государственной регистрации:		50/29-003/188-1963-001/2021-2	
дата, на которую установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		до 31.03.2024г.	
3. 3.2.1	Инициатор и управитель доверительного управления:		
вид, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Инициатор и управитель доверительного управления "УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИЕ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7704073530	
дата государственной регистрации:		Принято доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества и управляющей компанией "Траст Юристы Санкт-Петербург" от 22.04.2020	
4. Прочеры участки в долином управлении:	не зарегистрировано		
5. Наличие и судебной формы права требования:	данных отсутствует		
6. Наличие и взыскания и исполнения обязательств по праву:	данных отсутствует		
7. Система о наличии раздела объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует		
8. Система о возможности государственной регистрации без долином участка право требования для долевого участника:	данных отсутствует		
9. Привлечение в систему о наличии поставщиков, не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (перечень, перечень прав, ограничения прав на обременение объекта недвижимости, данные о отнесении объекта недвижимости):	данных отсутствует		
10. Система об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений права без обязательного в силу закона наличия третьих лиц, органы:	данных отсутствует		
11. Система о возможности государственной регистрации аренды, ипотеки, ограничения права на земельный участок от законных обязанностей налогоплательщика:	данных отсутствует		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН	
подпись исполнителя должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная характеристика земельного участка

Лист 2

Земельный участок		защитный кадастровый	
Лист №	Рисунки Д	Номер листа плана Д 1	Всего листов
11.01.2012 № 99/002/144/18/2144		1	
Кадастровый номер:		58-29-003/106/1563	
Наименование (наименование) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условия обременения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН	
подпись исполнителя должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Объекты недвижимого имущества: земельные участки.

Лист № 2

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Рисунки Д.Д.	Этажи земельного участка Д.Д.	Всего этажей	Всего этажей вышележащих
11.00.2012	№ 99/2021/44/01/02/144			
Кадастровый номер:			50:29:0030106:1563	
Сведения о характерной точке границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Точка №				
Номер точки	Координаты		Описание записанное на местности	Средние координатные погрешности, определяем координатной характеристикой точки границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413699.86	2149477.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	412676.46	2149489.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413678.34	2149966.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413671.83	2149447.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	413701.12	2149858.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности:			подпись	имя, фамилия
			М.П.	

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного регистратора

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

Лист № 1

На основании запроса от 11.12.2022 г., государственного реестра недвижимости от 12.01.2022 г., сведения, взяты из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
объект недвижимости			
Лист №	Рисунки Д.Д.		
11.00.2012	№ 99/2021/44/01/02/144		
Кадастровый номер:			
50:29:0030106:1564			
Номер кадастрового квартала	50:29:0030106		
Дата присвоения кадастрового номера	28.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Истринский район, Раменское биодеревня, уч. 25		
Площадь:	733 кв. кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, по которому оформлен обременительный залог:	50:29:0030106:118		
Кадастровый номер обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности:		подпись	
		имя, фамилия	
		М.П.	

Форм. 1

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел Д	Номер листа раздела Д	Всего разделов	Номер листа выписки
12.01.2012	№ 99/2021/44372492			
Кадастровый номер:			50:20:0030100.154	
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства			
Сведения о кадастровом номере:	Единственный адрес: Владимирская №33-1/006			
Сведения о том, является ли объект в соответствии с требованиями законодательства в области градостроительного зонирования объектом, расположенным в границах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особой культурной ценности:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, или территории особого развития в Российской Федерации, особой зоне:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемой зоны, заповедника, заказника:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проверки государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект планировки территории:	данные отсутствуют			
Государственный реестратор			ФГИС ЕПН	
подпись: 			подпись: 	
М.П.				

Форм. 1

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел Д	Номер листа раздела Д	Всего разделов	Номер листа выписки
12.01.2012	№ 99/2021/44157242			
Кадастровый номер:			50:20:0030100.154	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии или отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии ограничений предоставления в соответствии с законодательством Российской Федерации органами государственной власти или органами местного самоуправления возможности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для оформления земельного участка для размещения на нем объектов недвижимости или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок для земельного участка образован на основании раздела об отделе земельного участка в одну расположенного на нем объекта недвижимости для государственной или муниципальной нужды:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии земельного споры о местоположении (границах) земельного участка:	данные отсутствуют			
Статус зонной об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые"?			
Особые сведения:	Для данного земельного участка обеспечен доступ к дорогам общего пользования (наименование участка: Владимирская №33-1/006 (кадастровый номер): 50:20:0030100.154. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус "Индивидуальное жилищное строительство". Право распоряжения права, образованием объекта недвижимости предусмотрено в Единой базе недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.			
Наименование владельца:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНЫЕ РАСЧЕТЫ" ИНН 7701909490			
Государственный реестратор			ФГИС ЕПН	
подпись: 			подпись: 	
М.П.				

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

Лист 2

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Решение Д	Листы листов решения Д	Виды решений
12.01.2012	№ 99/002144012492		
Кадастровый номер:		50-29-0030100-1544	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 1) Долевая собственность, № 50-29-0030100-1544-00/12/2021-1 от 20.12.2021		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор		ФГИС ЕНДН	
подпись (подпись/подписи должностного лица)		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Решение Д	Листы листов решения Д	Виды решений
12.01.2012	№ 99/002144012492		
Кадастровый номер:		50-29-0030100-1544	
1. Проводилась ли государственная регистрация:	1.2 данные о государственной регистрации отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2 не зарегистрировано		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление	
3.1.1 вид, в котором установленно ограничение права и обременение объекта недвижимости:		до 31.03.2024г.	
3.1.2 вид, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Область с ограниченной ответственностью "ОУФАП/ООО/ОАД КОМПАНИИ "ТОВАРИЧЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ИНН 7701875530	
3.1.3 вид, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Принято доверительным управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Юристы Санкт-Петербург" от 27.04.2020г.	
4. Договор участия в долевой собственности:	не зарегистрирован		
5. Наличие в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о нахождении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужды:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Проведение в отношении земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, государственной регистрации права (арреста, протеста права), арреста права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об отмене государственной регистрации сделок, права, ограничения права без возбуждения в силу закона процесса третьего лица, арреста:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации ипотеки, арреста права, арреста права на земельный участок на земельно-сервитутного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕНДН	
подпись (подпись/подписи должностного лица)		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровом земельном участке

Лист 1

Кадастровый участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Решения Д	Итого листов решения Д	Итого разделов	Итого листов выписки
12.00.2012	№ 99/2021/44/157/1492			
Кадастровый номер:			58-29-0030100-1544	
Наименование (наименование) земельного участка				
Масштаб (или) данные о масштабе:		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		подпись		ФГИС: ЕГРН
наименование должности				инициалы, фамилия
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровом земельном участке

Лист 2

Кадастровый участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Решения Д.Д.	Итого листов решения Д.Д.	Итого разделов	Итого листов выписки
12.00.2012	№ 99/2021/44/157/1492			
Кадастровый номер:			58-29-0030100-1544	
Сведения о координатах точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Точка №				
Номер точки	Координаты		Описание участка по координатам	Средние координатные погрешности по средним координатам характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	415709.12	2249958.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	412671.53	2249947.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	415672.7	2249938.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	415673.03	2249928.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	411711.17	2249938.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись		ФГИС: ЕГРН
наименование должности				инициалы, фамилия
		М.П.		



**ФГИС ЕПН**  
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Форм 1

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

На основании записи из 11.01.2022 г., зарегистрированной за регистрацией 11.01.2022 г., сведения, что сведения занесены в Единый государственный реестр недвижимости.

<b>Земельный участок</b>	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
11.01.2022 № 99/2021/443/440966	
Кадастровый номер:	50:29:0030106:1565
Номер кадастрового квартала:	50:29:0030106
Дата окончания кадастрового номера:	28.11.2021
Регистровый государственный кадастровый номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Воскресенский р-н, Воскресенский район, ул. 25
Центральная точка:	771 45-1864.0
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:29:0030106:118
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в систему кадастровых или кадастровых земельных участков:	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕПН
подпись: _____	подпись: _____
	инициалы, фамилия

М.П.

Форм 1

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

На основании записи из 11.01.2022 г., зарегистрированной за регистрацией 11.01.2022 г., сведения, что сведения занесены в Единый государственный реестр недвижимости.

<b>Земельный участок</b>	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
11.01.2022 № 99/2021/443/440966	
Кадастровый номер:	50:29:0030106:1565
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Единственный адрес: Воскресенский №93-13-066
Сведения о том, является ли объект в составе территории участка, расположенной в границах кадастрового квартала:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особой культурного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны переоборудованного назначения в Российской Федерации, территории:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, территории, подлежащей изъятию, охранный земельный участок, охранный:	данные отсутствуют
Сведения о предоставлении земельного участка государственному земельному банку:	данные отсутствуют
Сведения о предоставлении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект изъятия территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕПН
подпись: _____	подпись: _____
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 1

Земельный участок		Объект недвижимости	
Лист №	Решение Д	Номер листа решения Д	Всего листов
11.01.2012	№ 99/2021/441540966		
Кадастровый номер:		58-29-0030100-1346	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о правах на земельный участок, предусмотренных законодательством в соответствии с законодательством Российской Федерации от имени государственной власти или органов местного самоуправления, изданными в государственной или муниципальной собственности земельного участка для организации земельного участка для размещения объектов недвижимости или земельного участка для размещения объектов коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован из земельного участка государственной собственности на основании распоряжения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка государственной собственности на основании распоряжения:	данные отсутствуют		
Сведения о передаче земельного участка в государственную (муниципальную) собственность:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный"		
Особые условия:	Для данного земельного участка обеспечен доступ изредким земельному участку (земельный участок с кадастровым номером 58-29-0030100-1354, Сведения о виде разрешенного использования имеют статус "Аgriculture (земельно-сельскохозяйственное). Прием (принятие) акта, оформление объекта недвижимости зарегистрировано на данной объект недвижимости с видом разрешенного использования "для размещения объектов недвижимости". Сведения отсутствуют. Сведения отсутствуют для земельного участка 4.2 отсутствуют. Сведения отсутствуют для земельного участка 4.1 отсутствуют. Сведения отсутствуют для земельного участка 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "КОМПАНИЯ РАСКВТНЕ" ИНН 770400489		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	
		М.П.	

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

Лист 2

Земельный участок		Объект недвижимости	
Лист №	Решение Д	Номер листа решения Д	Всего листов
11.01.2012	№ 99/2021/441540966		
Кадастровый номер:		58-29-0030100-1346	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевой объект собственности, № 58-29-0030100-1346-58/1122021-1 от 20.12.2011		
3. Ограничение права и образование объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	
		М.П.	

Земельный участок		защита информации	
Лист № _____	Рисунки Д _____	Высота листов рисунка Д _____	Высота листов выноски _____
11.01.2012 № 99/2021/42144888			
Кадастровый номер:		58-29/0030100-1/04	
1. Присвоены ли кадастровые номера?		1.1. Данные о присвоении кадастровых номеров:	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. Вид государственной регистрации:	
3. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		3.1. Вид государственной регистрации:	Доверительное управление
		3.2. Дата государственной регистрации:	29.12.2021
		3.3. Вид государственной регистрации:	5029/0030100-1/04-001/2021-2
		3.4. Дата, на которой установленно ограничение права и обременение объекта недвижимости:	до 11.01.2024г.
3.2.1. Вид, и номер государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости:		3.2.2. Вид государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ КОМПАНИИ "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНОЕ" Д.П. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный", ИНН 7705673530
		3.2.3. Вид государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" от управляющего Общества с ограниченной ответственностью "Триг-Вини Лизит Менеджмент" от 22.04.2009
4. Договоры залога в долевой собственности:		4.1. Вид государственной регистрации:	не зарегистрировано
5. Выявлены ли судебные споры права собственности:		5.1. Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют
6. Судебные и арбитражные иски в отношении зарегистрированного права:		6.1. Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют
7. Судебные и арбитражные иски в отношении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		7.1. Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют
8. Судебные и арбитражные государственной регистрации без долевой участия граждан и юридических лиц:		8.1. Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют
9. Присвоены ли в системе о Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) кадастровые номера, кадастровые номера или кадастровые номера объектов недвижимости, данные в отношении объекта недвижимости:		9.1. Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют
10. Судебные и арбитражные государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимости в силу закона отозвать третье лицо, ареста:		10.1. Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют
11. Судебные и арбитражные государственной регистрации ареста, ареста, ограничения права на земельный участок от земель сельскохозяйственного назначения:		11.1. Вид государственной регистрации:	
Государственный регистратор		ФТИС: ЕПРН	
подпись управляющего фондом:		подпись	инициал, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание кадастровых земельных участков

Лист № 2

Земельный участок		защита информации	
Лист № _____	Рисунки Д _____	Высота листов рисунка Д _____	Высота листов выноски _____
11.01.2012 № 99/2021/42144888			
Кадастровый номер:		58-29/0030100-1/04	
Наименование (наименование) земельного участка			
Выявлены ли судебные споры:		Условия обременения:	
Государственный регистратор		ФТИС: ЕПРН	
подпись управляющего фондом:		подпись	инициал, фамилия
		М.П.	

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

Лист 2/2

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Листов ДД	Итого листов страниц ДД	Итого страниц	Итого листов выписки
11.01.2012	№ 99/2021/4015408/08			
Кадастровый номер:			58-29-0030106-1565	
Сведения о характеристиках границ земельного участка				
Система координат: МСК-71				
№ п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Границы выданы в натурном виде, в натурном виде, в натурном виде, в натурном виде, в натурном виде
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413711.17	2149399.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413673.03	2149426.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413676.41	2149421.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413679.47	2149403.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	413679.91	2149405.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	413717.22	2149420.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПН	
полное наименование должности			подпись	
			М.П.	
			инициал, фамилия	

ФГИС ЕПН

Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

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

Лист 1

На основании запроса от 11.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 11.01.2022 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Листов ДД
11.01.2012	№ 99/2021/4015408/08
Кадастровый номер:	
58-29-0030106-1565	
№ кадастрового квартала	58-29-0030106
Дата введения кадастрового номера	29.12.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Магистральная область, Искровский р-н, Районные территории, уч. 25
Площадь:	796 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым обращены обременения:	58-29-0030106-018
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в систему кадастровых или обременяемых объектов:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
М.П.	
ФГИС ЕПН	
инициал, фамилия	

Форм. 1

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел Д	Номер листа раздела Д	Номер раздела	Номер листа выписки
11.01.2012	№ 99/2021/442144583			
Катастровый номер:			50:20:0030100.1566	
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства			
Сведения о кадастровом номере:	Единственный адрес: Владимирская №33-1/006			
Сведения о том, является ли объект в соответствии с требованиями законодательства в области градостроительного зонирования объектом, расположенным в границах территории исторического поселения:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен на территории, отнесенной к границам особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, или территории особого назначения в Российской Федерации, особой зоне:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, имеющей статус заказника, национального парка, заповедника:	данные отсутствуют			
Сведения о разрешении организации государственного земельного надзора:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект зонирования территории:	данные отсутствуют			
Государственный реестратор				ФГИС ЕПН
подпись: 		подпись:		инициалы, фамилия
М.П.				

Форм. 1

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел Д	Номер листа раздела Д	Номер раздела	Номер листа выписки
11.01.2012	№ 99/2021/442144583			
Катастровый номер:			50:20:0030100.1566	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о правах на и (или) обременениях земельного участка, предусмотренных законодательством в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации органами государственной власти или органами местного самоуправления, имеющими полномочия по осуществлению государственной регистрации недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок для земельного участка образован из земельного участка обремененного ипотекой или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории разграничения:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии земельного обременения (ипотека) земельного участка:	данные отсутствуют			
Статус участка об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые замечания:	Для данного земельного участка обеспечен доступ к дорожному земельному участку (инициалы участка с кадастровым номером (кадастровый номер): 50:29:0080000-51827, 50:29:0030100-1534. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные и подлежащие исполнению». Права (обременения) права, обременения объекта недвижимости зарегистрированы на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения». Сведения обременения для земельного участка 4 отсутствуют. Сведения обременения для земельного участка 4 отсутствуют. Сведения обременения для земельного участка 4.1 отсутствуют. Сведения обременения для земельного участка 4.2 отсутствуют.			
Научный интерес:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНЫЕ РАСЧЕТЫ" ИНН 7701909490			
Государственный реестратор				ФГИС ЕПН
подпись: 		подпись:		инициалы, фамилия
М.П.				

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

Лист 2

Земельный участок		Информация об объекте	
Лист №	Решения Д	Дата вступления решения Д в силу	Дата регистрации
11.01.2012	№ 99/2021/441544583		
Кадастровый номер:	58-28-0030106-1556		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Долевой собственности, № 58-29-0030300-1566-58/12/2021-1 от 20.12.2021		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
подпись государственного должностного лица		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		Информация об объекте	
Лист №	Решения Д	Дата вступления решения Д в силу	Дата регистрации
11.01.2012	№ 99/2021/441544600		
Кадастровый номер:	58-29-0030106-1556		
1. Проводилась ли государственная регистрация:	1.2 данные о государственной регистрации отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2 не зарегистрировано		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		доверительное управление	
3.2.1 вид:		доверительное управление	
3.2.1 дата государственной регистрации:		29.12.2021	
3.2.1 номер государственной регистрации:		58-29-0030106-1566-58/12/2021-2	
3.2.1 дата, на которую установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		до 31.03.2024г.	
3.2.1 вид, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Объект с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ДОВЕРИТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ" -ДПУ, Закрытое паевое инвестиционное фондовое предприятие "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530	
3.2.1 наименование государственной регистрации:		Положение доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Юристы Санкт-Петербург" от 27.04.2020г.	
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано		
5. Заключены ли судебные акты о признании права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированных прав:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированных прав:	данные отсутствуют		
8. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированных прав:	данные отсутствуют		
9. Проводилась ли государственная регистрация в Едином государственном реестре недвижимости в отношении объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности, в отношении объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих право безвозмездного и в силу закона отчуждения третьим лицам, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированных прав, ограничивающих право на земельный участок отчуждения отчуждением отчужденного лица:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
подпись государственного должностного лица		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная кадастровая стоимость земельного участка

Лист 1.2

<b>Земельный участок</b>				
<small>кадастровый номер</small>				
Лист №	Рисунки ДД	Площади земельных участков ДД	Всего разделов	Площади земельных участков
11.01.2012	№ 99/2021/441544580			
Кадастровый номер			58-29/003/006.1556	
Имя (название, статус) земельного участка				
Масштаб (1) данных о структуре		Условная обремененность		
Государственный реестратор				ИГРС, ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>		<small>имя, отчество, фамилия</small>
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная кадастровая стоимость земельного участка

Лист 3.2

<b>Земельный участок</b>				
<small>кадастровый номер</small>				
Лист №	Рисунки ДД	Площади земельных участков ДД	Всего разделов	Площади земельных участков
11.01.2012	№ 99/2021/441544580			
Кадастровый номер			58-29/003/006.1556	
<b>Сведения о административных границах земельного участка</b>				
<small>Система координат: МСК-76</small>				
<small>Зона №</small>				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность – результат измерения административных границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413717.22	2149400.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413679.91	2149386.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413683.73	2149399.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413721.26	2149381.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ИГРС, ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>		<small>имя, отчество, фамилия</small>
		М.П.		

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

Форм 1

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

На основании записи из 11.01.2022 г., зарегистрированной за регистрацией 11.01.2022 г., сведения, что объект недвижимости Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
<small>объект недвижимости</small>				
Лист №	Рисунок Д	Этап записи рисунка Д	Всего рисунков	Всего листов выписки
11.01.2022	№ 99/2022/442/04/2019			
Кадастровый номер:			50-29/003/006-1/048	
Номер кадастрового квартала:			50-29/003/010	
Дата окончания кадастрового номера:			28.11.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			данные отсутствуют	
Адрес:			Московская область, Истринский р-н, Российская Федерация, ул. 25	
Целевое:			794 *5-18кл. ж	
Кадастровая стоимость, руб.:			данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			50-29/003/010-1/18	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:			данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в систему кадастров или другую земельную книгу:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Форм 1

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

На основании записи из 11.01.2022 г., зарегистрированной за регистрацией 11.01.2022 г., сведения, что объект недвижимости Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
<small>объект недвижимости</small>				
Лист №	Рисунок Д	Этап записи рисунка Д	Всего рисунков	Всего листов выписки
11.01.2022	№ 99/2022/442/04/2019			
Кадастровый номер:			50-29/003/0106-1/048	
Категория земель:			Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:			Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:			Единственный адрес: Пашковское №33-01-006	
Сведения о долах, долях объектов и об иных естественных объектах, расположенных в пределах земельного участка:			данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:			данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории международного сотрудничества или территории развития в Российской Федерации, иной территории:			данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, включенной в реестр особо охраняемых территорий, объектов, памятников, объектов, зон охраны:			данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:			данные отсутствуют	
Сведения о фактическом использовании участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект межевания территории:			данные отсутствуют	
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				



Земельный участок		защитный кадастровый	
Лист № _____	Решение № _____	Номер листа решения № _____	Всего листов: _____
11.01.2012 № 99/2021/441542019		58.29.0030106.1568	
Кадастровый номер:		58.29.0030106.1568	
1. Проведены ли геодезические:	1.1 данные и геодезические измерения:		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2 на зарегистрированы:		
Обременение права и обременение области недвижимости:			
а) вид:		Доверительное управление:	
дата государственной регистрации:		29.12.2021	
номер государственной регистрации:		50.79.003188.1364-001121021-2	
дата, на которую установлено ограничение права и обременение области недвижимости:		до 31.03.2024:	
3.2.1. вид, в котором на территории установлено ограничение права и обременение области недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УФАРЛЮБИТЕЛЬ КОМПАНИ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.Т. Закрытый паевой инвестиционный фондная компания "Своя земля - рентный", ИНН 7701973530		
а) вид государственной регистрации:		Процесс доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УФАРЛЮБИТЕЛЬ КОМПАНИ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" от 27.04.2019	
4. Размеры участка и долей строительства:	не зарегистрированы		
5. Наличие и сведения о наличии права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии сведений об объектах недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Проведены ли в отношении земельного участка, на котором расположен земельный участок государственной регистрации права (аренды, ипотеки, залога, права и обязанности области недвижимости, сделки в отношении области недвижимости):	данные отсутствуют		
10. Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимости в силу закона получения третьего лица, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, аренды, ипотеки, ограничения права на земельный участок на основе кадастрового плана территории:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		подпись	
М.П.		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об области недвижимости  
Оценочная стоимость земельного участка

Лист 2

Земельный участок		защитный кадастровый	
Лист № _____	Решение № _____	Номер листа решения № _____	Всего листов: _____
11.01.2012 № 99/2021/441542019		58.29.0030106.1568	
Кадастровый номер:		58.29.0030106.1568	
Наименование (наименование) земельного участка			
Масштаб (или) данные о масштабе:		Условия обременения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		подпись	
М.П.		М.П.	

Лист 2/2

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

Кадастровый учёт				
(объект недвижимости)				
Лист №	Рисунки ДД	Этажи здания (этажи ДД)	Всего этажей	Всего листов выписки
11.01.2012	№ 99/2021/40154/018			
Кадастровый номер			50-29/003/006/1568	
Сведения о кадастровых точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Точка №				
Номер точки	Координаты		Описание записанное на участке	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413723.26	234981.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413683.75	234979.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413691.84	234979.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413726.33	234972.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПН	
полное наименование должности			подпись	
			инициал, фамилия	
М.П.				

Лист 1

ФГИС ЕПН  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровых точках объекта недвижимости

На основании выписки от 11.01.2012 г., государственного реестра недвижимости от 12.01.2012 г., сообщаем, что описание объекта Единого государственного реестра недвижимости:

Кадастровый учёт	
(объект недвижимости)	
Лист №	Рисунки ДД
11.01.2012	№ 99/2021/40154/018
Кадастровый номер	
50-29/003/006/1568	
Номер кадастрового квартала	50-29/003/006
Дата окончания кадастрового номера	28.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Истринский район, Раменское биозаповедник, уч.к 25
Площадь:	782 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым образован объект недвижимости:	50-29/003/006/118
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициал, фамилия	
М.П.	





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

Лист 2

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Рисунки Д	Номер листа рисунка Д 1	Всего листов
12.01.2012 № 99/2021/44150/0115			
Кадастровый номер:	58-29-0030106/1549		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевой собственности, № 58-29/003/030/1549-58/12/2021-1 от 20.12.2021		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор			ФГИС ЕНДН
подпись (подпись)		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Рисунки Д	Номер листа рисунка Д 1	Всего листов
12.01.2012 № 99/2021/44150/0115			
Кадастровый номер:	58-29-0030106/1549		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Не зарегистрировано		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации		20.12.2021	
номер государственной регистрации		58-29-0030106/1549-58/12/2021-2	
дата, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		до 31.03.2024г.	
3.2.1. дата, в которую установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Объекты с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705077530		
дата государственной регистрации:		Центры доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Юристы Санкт-Петербург" от 27.04.2009	
4. Прочие участки в долевой собственности:	не зарегистрировано		
5. Заключения и судебные акты о праве требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о направлении в арбитражный суд дела о признании права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о взыскании расходов по оплате государственной пошлины:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопретензии и сведения о взыскании поступивших, но не рассмотренных требований о признании государственной регистрации права (переноса, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, отмены и ограничения объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации права, права, ограниченного права без обязательного в силу закона участия третьего лица, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации аренды, аренды, аренды права на земельный участок от лица юридического/физического лица:			
Государственный регистратор			ФГИС ЕНДН
подпись (подпись)		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная кадастровая стоимость земельного участка

Лист 1 из 2

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Раздел №	Полюс участка раздела №	Всего разделов	Полюс участка выделенный
12.01.2012	№ 99/20/2144/150/0115			
Кадастровый номер:			58-29/003/006.1569	
Наименование (наименование) земельного участка				
Масштаб (или) данные о масштабе:		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		подпись		ИПТС, ЕГРН
подпись государственного должностного лица				подпись, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная кадастровая стоимость земельного участка

Лист 2 из 2

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Раздел №	Полюс участка раздела №	Всего разделов	Полюс участка выделенный
12.01.2012	№ 99/20/2144/150/0115			
Кадастровый номер:			58-29/003/006.1569	
Сведения о характере границ земельного участка				
Система координат: МСК-76				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записанное на земельном участке	Средняя кадастровая стоимость - предельная кадастровая стоимость земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412728.33	2249782.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413601.84	2249773.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413609.88	2249791.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413732.29	2249783.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись		ИПТС, ЕГРН
подпись государственного должностного лица				подпись, фамилия
М.П.				

**ФГИС ЕПН**  
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Лист 1

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

На основании запроса от 11.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 11.01.2022 г., сообщаем, что сведения об объекте недвижимости Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Рисунок Д
11.01.2022	№ 99/002/1442/03/7112
Кадастровый номер: 50-29/003/006-1870	
Номер кадастрового квартала	50-29/003/010
Дата присвоения кадастрового номера	28.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Истринский район, Раменское сельское поселение, уч.кв. 25
Площадь:	771 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объекта недвижимости, по которому образован объект недвижимости:	50-29/003/010-118
Кадастровый номер образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия (или индивидуального предпринимателя):	
Государственный регистратор	
подпись (подпись) должностного лица	подпись
М.П.	

Лист 1

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

Земельный участок:	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Рисунок Д
11.01.2022	№ 99/002/1442/03/7112
Кадастровый номер: 50-29/003/006-1870	
Категория земель:	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Единственный адрес: Московская область, Истринский район, Раменское сельское поселение, уч.кв. 25
Сведения о том, являются ли земельный участок и все иные принадлежащие к нему объекты недвижимости объектами недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок полностью или частично расположенным в границах зоны с особыми условиями использования территории (или территории объекта культурного наследия):	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок расположенным в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны переоборудованного жилья или в Российской Федерации, особой зоне:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок расположенным в границах особо охраняемой природной территории, объекта культурного наследия, исторического поселения:	данные отсутствуют
Сведения о расположенных на земельном участке объектах недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждены правила застройки территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
подпись (подпись) должностного лица	подпись
М.П.	

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

Лист 1

Земельный участок		объект недвижимости	
Лист №	Регистр Д	Идентификационный номер участка Д	Идентификационный номер участка
11.01.2012	№ 99/002/144/03/7112		
Кадастровый номер:		50-20-0030106.1070	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о правах на земельный участок, предусмотренных законодательством в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации государственной власти или органов местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства объектов недвижимого имущества или иного назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок для земельный участок образован на основании раздела об отчуждении земельного участка в (иной) расчленении на него объекта недвижимости для государственной или муниципальной нужды:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного участка в государственной (гражданской) собственности:	данные отсутствуют		
Статус лица-объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общая оценка:	Для данного земельного участка объектом долевого строительства земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50-20-0030106.1070, 50-20-0030106.1070. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус "Актуально" отсутствуют. Права ограничения, залога, обременения объекта недвижимости зарегистрированы на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 4.2 отсутствуют.		
Полученный выпиской:	СВЕДЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИЖЕМЫНОЕ ПАВЛЕНТИ" ИНН 7704904899		
Государственный регистратор		ИПСК, ИПИ	
полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Лист 2

Земельный участок		объект недвижимости	
Лист №	Регистр Д	Идентификационный номер участка Д	Идентификационный номер участка
11.01.2012	№ 99/002/144/03/7112		
Кадастровый номер:		50-20-0030106.1070	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевой собственности, № 50-20-0030106.1070-50/12/2012-1 от 29.12.2011		
3. Управленческие права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
Государственный регистратор		ИПСК, ИПИ	
полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок		защитная информация	
Лист №	Рисунки Д	Полюс листа рисунки Д	Всего рисунков
11.01.2012	М	99/0023/441537112	
Кадастровый номер:		50-29/003/006/1070	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. Данные о правообладателе (лицех):	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.2. (по зарегистрирован)	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.12.2021	
	номер государственной регистрации:	50/29/003/106/1974-001/12/001-2	
	дата, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.03.2024-	
3.	1.2.1. Вид, в котором на праве собственности ограничены права и обременены объекты недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ "ТОМАРИНСТВО ДОИЛЕНТИ.ЗЕМЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЕ" -Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фонды фонда "Своя земля - рентный". ИНН: 7705077530	
	дата государственной регистрации:	Удостоверительный управленческий документ (форма государственного реестра фондов "Своя земля - рентный" с/д учредителями Общества с ограниченной ответственностью "ТриТЭкс ЕПФ" от 22.04.2009	
4.	Датировка участка в Едином государственном реестре недвижимости:	по дате регистрации	
5.	Датировка и судьбы в порядке права залога:	данные отсутствуют	
6.	Сделки в отношении и отмены в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сделки в отношении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сделки в отношении государственной регистрации (без личного участия правообладателя или его законного представителя):		
9.	Применительно к сделкам о передаче в пользование, на безвозмездном основании или в пользу государственной регистрации права (аренда, аренда с ипотечным правом, аренда земельного участка или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10.	Сделки об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимого и/или иного законного основания сделки, сделки:	данные отсутствуют	
11.	Сделки в отношении государственной регистрации ипотеки, аренды, аренды с ипотечным правом земельного участка от законных представителей собственника:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПФ	
подпись (подпись/подпись/должность)		подпись (подпись/подпись)	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная характеристика земельного участка

Лист 2

Земельный участок		защитная информация	
Лист №	Рисунки Д	Полюс листа рисунки Д	Всего рисунков
11.01.2012	М	99/0023/441537112	
Кадастровый номер:		50-29/003/006/1070	
Цели (назначение, статус) земельного участка			
Выписка (с): данные о существующем		Условия обременения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПФ	
подпись (подпись/подпись/должность)		подпись (подпись/подпись)	
		М.П.	

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

Листы 2/2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Рисунки ДД	Итого листов рисунков ДД	Итого рисунков	Итого листов выписки
11.01.2012	№ 99/2021/401537112			
Кадастровый номер:		50-29/003/006/1870		
Сведения о характере границ земельного участка:				
Система координат: МСК-71				
Дата №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Границы натуральной погрешности измерения координат в натуральном виде границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413752.39	2249783.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413608.80	2249751.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413704.81	2249732.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413761.04	2249746.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ФГИС ЕПН
полное наименование должности		подпись		инициал, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕПН

Федеральное государственное учреждение «Федеральный реестр недвижимости»

Листы 1

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

На основании запроса от 11.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2022 г., сообщаем, что сведения об объекте недвижимости Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(наименование)	
Лист №	Рисунки Д
11.01.2012	№ 99/2021/401509000
Кадастровый номер:	50-29/003/006/1871
Номер кадастрового квартала:	50-29/003/006
Дата проведения кадастрового номера:	29.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Магистральная область, Искровинский р-н, Ракобиновское сельское поселение, уч. 35
Площадь:	797 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым образован объект недвижимости:	50-29/003/006/118
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
Государственный реестратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициал, фамилия	
М.П.	



Форм 1

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

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Рисунки Д	Номер листа рисунка Д	Всего листов	Номер листа выписки
12.01.2012	№ 99/2021/442/06/001			
Кадастровый номер:			50:20:0090100.1971	
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства			
Сведения о кадастровом номере:	Единственный адрес: Владимирский №93-13-006			
Сведения о том, является ли объект в обьекте недвижимости объектом, расположенным в границах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны переоборудованного назначения в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемой зоны, заповедника, заказника:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проверки государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект планировки территории:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор			ФГИС ЕПН	
подпись государственного должностного лица			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Форм 1

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

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Рисунки Д	Номер листа рисунка Д	Всего листов	Номер листа выписки
12.01.2012	№ 99/2021/442/06/001			
Кадастровый номер:			50:20:0090100.1971	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о правах лиц и (или) земельных дольщиков, предприятий, предпринимателей и организаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, владеющих или осуществляющих управление земельным участком для организации или осуществления деятельности по использованию или иному назначению земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы из земельного участка (или) земельных участков:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которых не разграничены:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии заявления о предоставлении права на земельный участок:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии обременения:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "заблокирован"			
Сведения о наличии обременения:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "заблокирован"			
Общие сведения:	Для данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номер): 50:29:0090000-21827, 50:29:0090100-1354. Сведения о виде разрешенного использования земельного участка - Актуальность информации: нет. Право собственности, право обременения объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заключения сделки 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения сделки 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения сделки 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения сделки 4.2 отсутствуют.			
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИМЕЛЬНЫЕ РАСЧЕТЫ" ИНН 770498489			
Государственный регистратор			ФГИС ЕПН	
подпись государственного должностного лица			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Система и зарегистрированное право

Лист 2

Инвентарный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Рисунок Д	Номер листа рисунка Д	Всего рисунков	Номер листа выписки
12.01.2012	№ 99/0021442/0000			
Кадастровый номер:			50-29/003/006/1571	
1. Правообладатель (правообладатели):			1.1 данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1 Договор купли-продажи, № 50-29/003/006/1571-50/12/001-1 от 29.12.2011	
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано	
Государственный реестратор				ИПИС: ЕПРН
подпись государственного реестратора:		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Инвентарный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Рисунок Д	Номер листа рисунка Д	Всего рисунков	Номер листа выписки
12.01.2012	№ 99/0021442/0000			
Кадастровый номер:			50-29/003/006/1571	
1. Правообладатель (правообладатели):			1.2 данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.2 не зарегистрировано	
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1 вид, в котором установлена государственная регистрация права, номер государственной регистрации права, номер государственной регистрации сделки, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			Договорное заложенное	
3.1.2 вид, в котором установлена государственная регистрация права и обременение объекта недвижимости:			Обременение с ограничением ответственности "УФРАИ-ЭКОНОМКАМ КОМПАНИ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.Т. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ИНН 7701877530	
3.2 вид, в котором установлена государственная регистрация права и обременение объекта недвижимости:			Предельное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласса Эстейт Менеджмент" от 27.04.2009	
4. Залоговые участки и доли в заложенности:			не зарегистрировано	
5. Залоговые и судебные ипотечные права требования:			данные отсутствуют	
6. Сделки и ипотеки в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют	
7. Сделки и ипотеки в отношении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют	
8. Сделки и ипотеки в отношении государственной регистрации без доли в участии равноправия или с ее наличием арестованных:				
9. Прогнозируемые и сделки о наличии ипотеки, не зарегистрированной ипотеки и арестах государственной регистрации права (ареста, арестованное право, арестованное право или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):			данные отсутствуют	
10. Сделки об отмене государственной регистрации ипотеки, ареста, арестованного права без освобождения в силу закона коллизии третьего лица, ареста:			данные отсутствуют	
11. Сделки и ипотеки в отношении государственной регистрации ипотеки, ареста, арестованного, арестованного права на земельный участок на земельном участке государственного назначения:				
Государственный реестратор				ИПИС: ЕПРН
подпись государственного реестратора:		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная кадастровая стоимость земельного участка

Лист 2

<b>Земельный участок</b>				
<small>подробнее о недвижимости</small>				
Лист №	Регистр Д	Идентификатор участка Д	Итого разделов	Итого листов выписки
12.01.2012	№ 99/2021/44150000			
Кадастровый номер			58-29-0030106.1171	
Наименование (наименование) земельного участка				
Масштаб (или) данные о масштабе		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПН
подпись государственного регистратора		подпись		подпись, фамилия
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная кадастровая стоимость земельного участка

Лист 2/2

<b>Земельный участок</b>				
<small>подробнее о недвижимости</small>				
Лист №	Регистр Д.Д.	Идентификатор участка Д.Д.	Итого разделов	Итого листов выписки
12.01.2012	№ 99/2021/44150000			
Кадастровый номер			58-29-0030106.1171	
Сведения о характере границ земельного участка				
Система координат: МСК-71				
Имя №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность измерений координат в проекции точки границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413741.44	2149744.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413704.61	2149732.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413711.14	2149733.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413747.49	2149725.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПН
подпись государственного регистратора		подпись		подпись, фамилия
		М.П.		

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

Форм 1

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

На основании записи № 11.01.2012 с. извлечения из документа № 11.01.2012 г., сформированная в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

<b>Земельный участок</b>	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Фрагмент Д _____	Этап записи раздела Д _____
11.01.2012 № 99/2021/443/056/092	Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	50-29/003/006/1872
Номер кадастрового квартала:	50-29/003/010
Дата окончания кадастрового номера:	28.11.2021
Ранг кадастровый государственный кадастровый номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Воскресенский р-н, Воскресенский район, ул. № 25
Центральная точка:	797 45-1864.6
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50-29/003/010/118
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в систему кадастровых или кадастровых земельных участков:	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕПРН
подпись: _____	подпись: _____
	инициалы, фамилия

М.П.

Форм 1

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

На основании записи № 11.01.2012 с. извлечения из документа № 11.01.2012 г., сформированная в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

<b>Земельный участок</b>	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Фрагмент Д _____	Этап записи раздела Д _____
11.01.2012 № 99/2021/443/056/092	Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	50-29/003/010/1872
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Единственный адрес: Воскресенский №93-01-006
Сведения о том, является ли объект в составе территории участка, расположенной в границах кадастрового квартала:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особой культурного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны переформатирования территории в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, кадастровый номер, категория земель, вид назначения:	данные отсутствуют
Сведения о расположенных объектах государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждена проект зонирования территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕПРН
подпись: _____	подпись: _____
	инициалы, фамилия

М.П.



Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист №	Решения №	Дата вступления в силу	Дата регистрации
11.01.2012	№ 99/2021/4421946/92		
Кадастровый номер:		50:29:0030100:1972	
1. Присвоены ли кадастровые данные?	1.1. Данные о присвоении кадастровых данных		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Вид государственной регистрации		
3. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости			
3.1. Вид государственной регистрации права:		Доверительное управление	
3.2. Вид государственной регистрации права, на который установлен обременение права и обременение объекта недвижимости:		29.12.2021	
3.3. Вид, и номер государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		50:29:0030100:1972-001/2021-2	
3.4. Вид государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		от 11.01.2024г.	
3.5. Вид государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЦИАЛЬНЫМИ ДРОБНОДЕЛИТЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ" - Ю.В. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН 7705673530	
3.6. Вид государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" с/д учредителями Общества с ограниченной ответственностью "Триг-Вини Лизет Менеджмент" от 22.04.2009	
4. Договоры залога в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Наличие в судебном порядке права собственности:	данные отсутствуют		
6. Наличие в судебном порядке права аренды:	данные отсутствуют		
7. Наличие в судебном порядке права ипотеки:	данные отсутствуют		
8. Наличие в судебном порядке права собственности на земельный участок:	данные отсутствуют		
9. Наличие в судебном порядке права собственности на земельный участок:	данные отсутствуют		
10. Наличие в судебном порядке права собственности на земельный участок:	данные отсутствуют		
11. Наличие в судебном порядке права собственности на земельный участок:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись исполняющего обязанности		подпись исполняющего обязанности	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Лист 2

Сведения об обременении земельного участка

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист №	Решения №	Дата вступления в силу	Дата регистрации
11.01.2012	№ 99/2021/4421946/92		
Кадастровый номер:		50:29:0030100:1972	
Наименование, вид, дата государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости			
<p>Вид государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:</p>			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись исполняющего обязанности		подпись исполняющего обязанности	
		М.П.	



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

Лист 2/2

Земельный участок				
информация				
Лист №	Рисунки ДД	Итого листов рисунка ДД	Итого рисунков	Итого листов выписки
11.01.2012	№ 99/2021/44/0156/092			
Кадастровый номер:			50-29-0030106-1072	
Сведения о характеристиках границ земельного участка				
Система координат: МСК-71				
№ п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Границы выданы в соответствии с кадастровым описанием границ земельного участка, и
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413747.49	2149725.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413711.14	2149733.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413717.48	2149694.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413751.53	2149706.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПН	
полное наименование организации			наименование	инициалы, фамилия
			М.П.	

ФГИС ЕПН

Федеральное государственное учреждение «Федеральный реестр недвижимости»

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

Лист 1

На основании выписки от 11.01.2012 г., государственного реестра недвижимости от 11.01.2012 г., сведения, что сведения занесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Земельный участок	
информация	
Лист №	Рисунки Д
11.01.2012	№ 99/2021/44/0156/036
Кадастровый номер:	
50-29-0030106-1072	
№ кадастрового квартала	50-29-0030106
Дата окончания кадастрового номера	28.11.2021
Раннее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Воскресенский р-н, Воскресенское Федеральное, ул.н.35
Площадь:	747 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, по которым образован объект недвижимости:	50-29-0030106-118
Кадастровый номер образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объектов недвижимости в систему кадастровых или кадастровых объектов:	
Государственный регистратор	
полное наименование организации	
наименование	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Форм. 1

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

Земельный участок				
информация				
Лист №	Рисунок Д	Номер листа плана Д	Номер плана	Номер листа выписки
11.01.2012	№ 99/2021/442530348			
Кадастровый номер:			44-20/003/006/1373	
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства			
Сведения о кадастровом номере:	Единственный кадастровый №44-01-006			
Сведения о долах, иных объектах и об иных элементах объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, подлежащей особой охране, заповедника, заказника:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах архивной геодезической съемки участка:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект межгосударственной границы:	данные отсутствуют			
Государственный реестратор:			ФГБУ «ИТН	
полное наименование организации:			наименование:	инициалы, фамилия:
			М.П.	

Форм. 1

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

Земельный участок				
информация				
Лист №	Рисунок Д	Номер листа плана Д	Номер плана	Номер листа выписки
11.01.2012	№ 99/2021/442530348			
Кадастровый номер:			44-20/003/006/1373	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о правах на и (или) изъятии участка, предпринятых, предоставленных и осуществленных с земельными участками лицами, исполняющими органы государственной власти или органы местного самоуправления, осуществляющие государственную или муниципальную собственность земельного участка для организации на нем или на земельном участке, подлежащем изъятию для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок для земельного участка образован из земельного участка обремененного ипотекой или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении (границах) земельного участка:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые"?			
Особые сведения:	Для данного земельного участка обеспечен доступ изъятием земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номер): 44-29-0900808-51827, 50:25:003/010:1334, Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Индивидуальное жилищное строительство». Право собственности право, образование объекта недвижимости зарегистрировано на земельный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения отсутствуют для земельного участка 4 отсутствуют. Сведения отсутствуют для земельного участка 4.1 отсутствуют. Сведения отсутствуют для земельного участка 4.2 отсутствуют.			
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНЫЕ РАСЧЕТЫ" ИНН 770490489			
Государственный реестратор:			ФГБУ «ИТН	
полное наименование организации:			наименование:	инициалы, фамилия:
			М.П.	

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

Лист 2

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Рисунки	Номер листа(ов) рисунка	Всего листов
11.01.2012 № 99/2021/4415/03/04			
Кадастровый номер:	58-29-0030186-1/01		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Данные об объекте недвижимости, № 58-29-0030186-1/01-58/01/2021-1 от 20.12.2021		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН
подпись: _____		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Рисунки	Номер листа(ов) рисунка	Всего листов
11.01.2012 № 99/2021/4415/03/04			
Кадастровый номер:	58-29-0030186-1/01		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости			
вид:		Домогательное управление	
дата государственной регистрации:		20.12.2021	
номер государственной регистрации:		58-29-0030186-1/01-58/01/2021-2	
дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		до 31.03.2024г.	
3.2.1. вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
инициалы государственной регистрации:		Объекты с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНЫХ УПРАВЛЕНИЙ" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондовый фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7705073530	
дата государственной регистрации:		Целиком достоверность сведений Закрытым паевым инвестиционным фондом фонда "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Юристы Санкт-Петербург" от 27.04.2020	
4. Договор участка в долевой собственности:	не зарегистрировано		
5. Закупка и судебные поручения права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии в отношении объекта недвижимости для государственной и муниципальной аренды:	данные отсутствуют		
8. Сведения о наличии в отношении государственной регистрации безличного участка правообладателя или его законного представителя:			
9. Проверка наличия в отношении земельного участка, на котором зарегистрирован земельный участок государственной регистрации права (аренды, аренды земельного участка, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона порядка третьих лиц, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о наличии в отношении государственной регистрации аренды, аренды земельного участка, аренды земельного участка от лица субъекта государственного управления:			
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН
подпись: _____		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная кадастровая стоимость земельного участка

Лист 2

Земельный участок				
идентификация				
Лист №	Раздел №	Номер листа раздела №	Всего разделов	Номер листа выписки
11.01.2012	№ 99/02/14/415/03/04			
Кадастровый номер			58-29/003/106/1173	
Наименование земельного участка				
Масштаб (для кадастровых планов)		Условные обозначения		
Государственный регистратор		подпись		ИГРС ЕПРИ
подпись государственного кадастрового		подпись		подпись, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Оценочная кадастровая стоимость земельного участка

Лист 3/2

Земельный участок				
идентификация				
Лист №	Раздел №	Номер листа раздела №	Всего разделов	Номер листа выписки
11.01.2012	№ 99/02/14/415/03/04			
Кадастровый номер			58-29/003/106/1173	
Сведения о характере точных границ земельного участка				
Система координат: МСК-71				
Имя №				
Номер точки	Координаты		Описание закреплённости на местности	Граничные натуральные погрешности и фактически измеренные характерные точки границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413751.55	2149786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413717.60	2149994.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413754.21	2149676.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413789.6	2149687.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись		ИГРС ЕПРИ
подпись государственного кадастрового		подпись		подпись, фамилия
М.П.				