

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

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

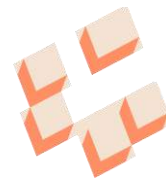
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России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

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 105094, г. Москва, ул. Золотая, дом 11.

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

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

Формула успеха



125212, г. Москва,
Кронштадтский бульвар, д. 7А,
стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Тел. +7 (499) 550-05-09
www.kgfu.ru

ОТЧЕТ 123/24

об оценке рыночной стоимости земельных участков (23 ед.),
входящих в состав имущества Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 01.08.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 01.08.2024 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
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
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	15
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	19
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	31
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	35
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	58
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	63
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	65
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	67
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	70
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	74
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	75
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	77
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	78
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	88

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	89
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	91
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	91
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	91
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	100

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 59/24 от 01.08.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (23 ед.), расположенные в Раменском 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.	50:23:0000000:166812	Не применялся	1 346 183	Не применялся
2.	50:23:0000000:166818	Не применялся	1 585 460	Не применялся
3.	50:23:0020269:541	Не применялся	861 819	Не применялся
4.	50:23:0020275:6173	Не применялся	1 254 547	Не применялся
5.	50:23:0020275:6189	Не применялся	654 546	Не применялся
6.	50:23:0020275:6795	Не применялся	763 637	Не применялся
7.	50:23:0020275:6801	Не применялся	763 637	Не применялся
8.	50:23:0020275:6789	Не применялся	763 637	Не применялся
9.	50:23:0000000:165682	Не применялся	946 910	Не применялся
10.	50:23:0000000:165678	Не применялся	897 819	Не применялся
11.	50:23:0000000:165679	Не применялся	912 001	Не применялся
12.	50:23:0000000:165680	Не применялся	920 728	Не применялся
13.	50:23:0000000:165681	Не применялся	936 001	Не применялся
14.	50:23:0000000:165683	Не применялся	960 001	Не применялся
15.	50:23:0020275:5497	Не применялся	884 728	Не применялся
16.	50:23:0000000:165709	Не применялся	1 824 502	Не применялся
17.	50:23:0020269:539	Не применялся	859 637	Не применялся
18.	50:23:0020275:5576	Не применялся	1 328 728	Не применялся
19.	50:23:0020275:5496	Не применялся	888 001	Не применялся
20.	50:23:0020275:6169	Не применялся	1 228 365	Не применялся
21.	50:23:0020275:6791	Не применялся	763 637	Не применялся
22.	50:23:0020269:558	Не применялся	910 910	Не применялся
23.	50:23:0020269:547	Не применялся	883 637	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

23 143 000 (Двадцать три миллиона сто сорок три тысячи) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0000000:166812	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 234,00	1 346 000
2.	50:23:0000000:166818	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 751,00	1 585 000
3.	50:23:0020269:541	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	790,00	862 000
4.	50:23:0020275:6173	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 150,00	1 255 000
5.	50:23:0020275:6189	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	655 000
6.	50:23:0020275:6795	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	764 000
7.	50:23:0020275:6801	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	764 000
8.	50:23:0020275:6789	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	764 000
9.	50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	868,00	947 000
10.	50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	823,00	898 000
11.	50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	836,00	912 000
12.	50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	844,00	921 000
13.	50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	858,00	936 000
14.	50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	880,00	960 000
15.	50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	811,00	885 000
16.	50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	2 015,00	1 825 000
17.	50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	788,00	860 000
18.	50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 218,00	1 329 000
19.	50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	814,00	888 000
20.	50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 126,00	1 228 000
21.	50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	764 000
22.	50:23:0020269:558	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	835,00	911 000
23.	50:23:0020269:547	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	810,00	884 000

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



Давыдов А. В.

С уважением,
Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.

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

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 59/24 от 01.08.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельные участки (23 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.

	<ul style="list-style-type: none"> • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	01.08.2024г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	01.08.2024г. – 01.08.2024 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. Заключение договора, получение документов

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

2. Сбор общих данных и их анализ

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

3. Сбор специальных данных и их анализ

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

5. Применение подходов и методов оценки

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул. Золотая, д. 11
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» № 036018-3 от 27.06.2024 г., срок действия аттестата заканчивается 27.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №. 0991R/776/0000013/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность оценочной деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» застрахована в АО «АльфаСтрахование», Полис по страхованию ответственности № 0991R/776/0000015/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 г.

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

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

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

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

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

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. БОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

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

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую

величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (23 ед.), расположенные в Раменском 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

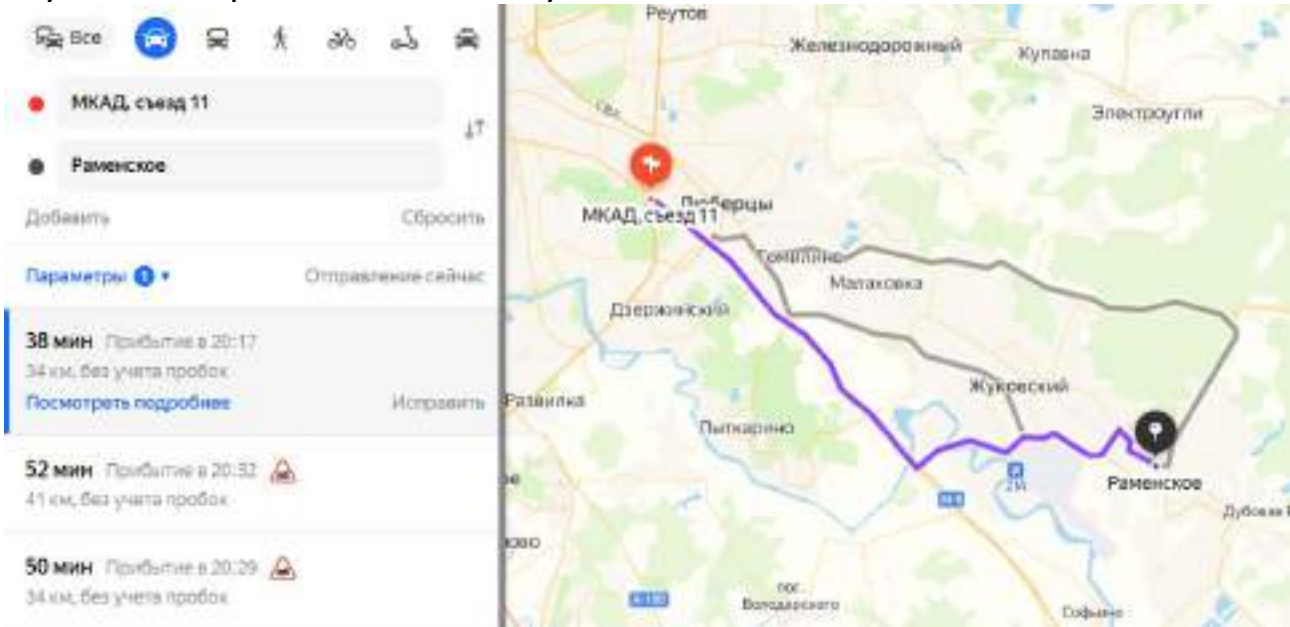
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, г. Раменское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	
Субъект 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, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	для индивидуального жилищного строительства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	По данным Заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	34 км.	По данным Заказчика
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	
Подъездные пути	Асфальтированная Дорога	
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	По данным Заказчика
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

Раменский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке центральной части Московской области России. Административный центр — город Раменское. Площадь района составляет 1397,46 км². Район граничит на северо-западе с Люберецким и Ленинским районами, на севере — с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, на востоке — с Орехово-Зуевским и Воскресенским, с юга — со Ступинским районами Московской области. Также с юго-востока граничит с городским округом Домодедово, с северо-запада с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

- 1 город (Раменское),
- 5 посёлков городского типа (Удельная, Быково, Ильинский, Кратово, Родники),
- 26 посёлков,
- 40 сёл,
- 166 деревень.

Основные реки — Москва, Пахра, Пехорка, Гжелка, Дорка.

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

Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Основой транспортной системы Раменского района являются две железные дороги: «Москва—Раменское—Рязань» и «Москва—Гжель—Шатура». На территории района расположены четыре железнодорожные станции: Раменское, Бронницы, Быково, Гжель и более десяти пассажирских платформ.

Из автодорог следует выделить федеральную автодорогу М5 «Урал» Москва—Рязань—Челябинск, Егорьевское шоссе и Малое Московское кольцо (А-107). Речные пути сообщения представлены рекой Москва, которая делит район на два равные по площади части.

Авиационный транспорт представлен аэропортами «Быково», «Мячково» и «Раменское» (в г. Жуковский). По территории района проходит множество продуктопроводов (газо- и нефтепроводов) и ЛЭП.

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 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	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:166812	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 234,00	Не заведены на участок
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:166818	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 751,00	Не заведены на участок
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020269:541	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	790,00	Не заведены на участок
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6173	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 150,00	Не заведены на участок
5.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6189	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	Не заведены на участок
6.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6795	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	Не заведены на участок
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6801	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	Не заведены на участок
8.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6789	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	Не заведены на участок
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	868,00	Не заведены на участок
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	823,00	Не заведены на участок

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	836,00	Не заведены на участок
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	844,00	Не заведены на участок
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	858,00	Не заведены на участок
14.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	880,00	Не заведены на участок
15.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	811,00	Не заведены на участок
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	2 015,00	Не заведены на участок
17.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	788,00	Не заведены на участок
18.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 218,00	Не заведены на участок
19.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	814,00	Не заведены на участок
20.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 126,00	Не заведены на участок
21.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	Не заведены на участок

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
22.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020269:558	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	835,00	Не заведены на участок
23.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020269:547	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	810,00	Не заведены на участок

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.

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	Объект права	Адрес объекта	Документ и реквизиты
1.	Земельные участки (23 ед.)	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Выписка из ЕГРН (23 шт.)

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного¹ факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.

5. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

6. Объём оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5%

г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г.

Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года. Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет.

10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

Рисунок 5.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март 24	февр.24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП	6,4	4,2	7,8	4,8	3,8	4,9	6,7	6,1	-1,8	-1,2	-1,8	-2,8	-3,6	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-0,7	2,4	1,1	1,8	11,3	10,5	13,3	3,4	6,4
Строительство	3,8	1,9	6,1	3,9	7,9	6,8	7,8	9,1	18,9	7,8	19,2	7,2	5,8	6,5
Оптовая торговля	11,7	6,4	16,3	18,9	6,8	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-16,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,9	19,4 ²	7,6 ²	7,3 ²	19,0 ²	11,7 ²	19,0 ²	-2,9 ²	-3,3	-6,1	-6,3	-6,2	6,6
Розничная торговля	10,6	11,1	11,7 ²	8,9 ²	8,8 ²	11,7 ²	14,0 ²	11,2 ²	-8,9 ²	-6,8	-6,9	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	8,8	4,9	7,2 ²	6,4	4,4	6,8	4,9	6,9	2,8	4,8	3,9	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,8	4,1	8,4 ²	1,6 ²	13,9 ²	19,6 ²	12,4 ²	19,8 ²	13,9 ²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,8	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-6,3	-5,1	-2,8	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-6,5	-2,4	-6,1	1,8	0,8	2,7	1,7	3,1	8,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	0,8	8,8	14,5	13,3	-1,8	-4,7	6,1	3,2	5,1	16,8
Промышленное производство	5,8	4,0	6,5	4,6	3,3	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,4	1,5	-1,6	0,6	-0,3	0,1
Обрабатывающие производства	6,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,0	10,0	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,8	7,7 / 7,8 ¹	7,7	7,4	7,4	7,3	8,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,8
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	19,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	49,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,9	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март 24	февр.24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 ²	-	10,6	6,0	7,0	6,0	6,7	11,4	1,9	0,3	0,0	-1,3	-0,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	78 672 ²	-	79 432	75 034	73 789	63 694	70 639	73 534	66 778	65 336	71 377	61 395	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,3 ²	-	59,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,8	18,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,0 ²	4,9 ²	8,0 ²	4,7 ²	4,2 ²	4,0 ²	5,9 ²	-1,3 ²	2,7 ²	9,2 ²
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,0 ²	7,0 ²	5,0 ²	3,3 ²	7,3 ²	4,3 ²	7,4 ²	-1,7 ²	4,0 ²	6,9 ²
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,8	76,4	78,4	75,8	76,6	75,6	76,7	75,9	76,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,8	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,5	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,8	72,9	72,9	72,8	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-18,3	-17,7	-12,2	-12,7	-10,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,8	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 16 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,3	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,8	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,8	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Экспертного центра Росстат

¹ Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и кварталы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией в апреле 2024 г. окончательных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по добычке и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.

² Уточненные данные.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf

Рисунок 5.2. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к составу периода предыдущего года	I кв. 24	кврт.24	фев.24	яна.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	6,5	4,0	3,8	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	0,3
добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,8	-3,8	1,8	-1,8	0,8	-0,3	0,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,9	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,9	-1,9	0,0	-1,6	0,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,8	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-4,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,0	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-0,3	-1,8	7,8	6,6	7,2	11,8	5,5
производство услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	1,6	5,6	14,3	1,9	5,5	3,8	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающее производство	6,8	6,0	13,6	7,6	7,5	7,8	10,0	10,5	6,6	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	0,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,8	3,1	6,3	8,7	4,0	1,6	1,6	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
хлебные продукты	7,0	4,1	9,2	6,0	5,9	4,0	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
мясо	-10,9	-14,0	28,9	4,4	1,4	2,0	-2,9	3,4	2,8	0,7	3,0	6,3	0,3	12,5
молочные изделия	-5,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,6	14,9	-6,1	-8,9	5,9	-6,0	-32,5	-4,6
текстильная промышленность	7,9	3,0	11,2	12,3	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,3	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,8	5,0	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-0,7	-5,2	1,2
одежда	4,3	-1,8	12,6	5,1	4,1	-0,7	6,8	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	0,4
кожа и изделия из нее	16,8	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,6	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревянообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-19,1	-2,9	-8,3	-6,8	-1,3	0,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-16,4	-19,4	-7,3	0,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,6	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,0	-4,2	-4,5	1,1	-3,2	0,7
деятельность по кодификации и картографическому обеспечению информации	14,4	10,2	19,0	14,6	2,8	13,4	8,9	-8,8	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-8,8	-4,4	-0,7	-4,0	3,6	-1,0	0,8	8,3	3,9	-8,6	-4,3	0,7	-8,8	3,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,8	9,4	9,8	7,6	-4,8	-8,3	-4,8	-1,2	0,7	0,3
в т.ч.														
в % к составу периода предыдущего года	I кв. 24	кврт.24	фев.24	яна.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	8,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,6	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,9	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	36,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	19,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	6,1	3,8	8,3	9,8	3,6	8,2	4,8	4,0	-6,6	3,9	-3,3	1,3	0,7	19,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	16,4	14,3	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	0,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	0,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
литейная металлургия	35,2	33,4	61,6	19,6	27,8	29,3	37,0	36,1	28,8	13,4	13,1	22,0	-6,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	36,5	32,8	3,5	-5,9	-6,9	-9,3	-8,9	3,5
в т.ч.														
машиностроение	42,4	31,9	47,2	34,8	32,8	30,5	41,6	38,5	16,9	8,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электростроительное	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,9	-5,2	2,8
машины и оборудование, не вкл. в другие аппараты	2,5	-2,6	4,8	6,0	4,5	3,9	12,8	5,8	6,0	-0,7	-6,1	-4,2	-8,4	11,7
автомобильное	35,7	25,0	37,9	30,2	13,0	37,5	48,4	52,4	-38,7	-44,2	-47,9	-50,9	-40,8	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	18,2	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	8,9	-6,8	0,0	-1,7	-6,3	6,9	0,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,6	34,1	20,7	33,8	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,6	4,8	29,8
прочие товары	10,7	11,9	20,8	-0,4	8,1	8,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,9	4,1	6,4	4,6	0,3	6,6	0,4	6,1	-0,4	8,5	0,8	-0,3	1,9	-6,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,3	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-18,7	-3,2	-6,1	-7,4	-8,0	6,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателям производится по распоряжению Правительства РФ от 28.04.2023 № 1074-п

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomik_e_mart_2024_goda.pdf

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

Сегментация рынка земельных участков Московской области

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

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

Объем рынка земельных участков Московской области

По данным Росреестра земельный фонд Московской области составляет 4 432,9 тыс. га.³ По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1 602 тыс. га (36,1%)

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

³<https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области

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

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

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

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

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

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

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

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности,
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,

- земли, находящиеся в муниципальной собственности,
- земли, находящиеся в частной собственности.

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

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

Согласно Закону Московской области от 31 января 2013 года N 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (в последней ред. от 28.12.2020 г.⁴) населенные пункты, находящиеся на территории Московской области, подразделяются на следующие типы:

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

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

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

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

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

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

⁴ <http://docs.cntd.ru/document/537930518>

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

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

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

Престижности местоположения (направления от МКАД):

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

Расстояния от МКАД:

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

Местоположения и окружения:

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

Размера земельного участка:

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

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

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

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков.

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

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

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

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

Распределение земель Московской области по формам собственности

В Московской области в государственной и муниципальной собственности находится 71,0% всех областных земель, юридическим лицам принадлежит 12,2%, гражданам - 16,9%.⁵

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

⁵ <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

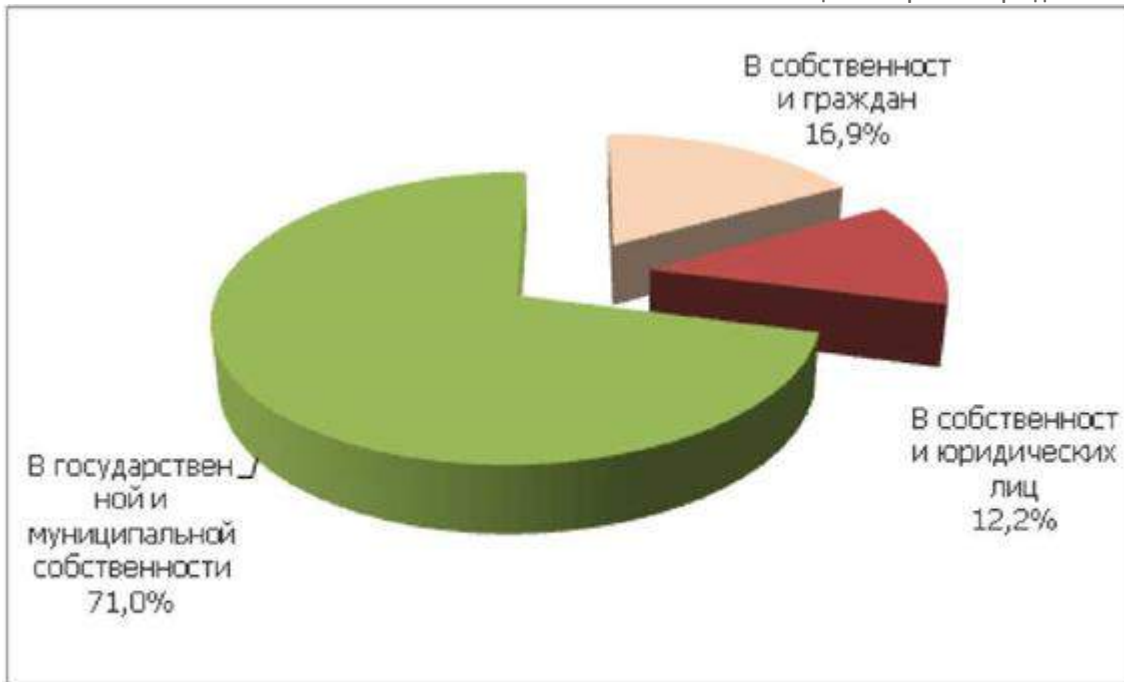


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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

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

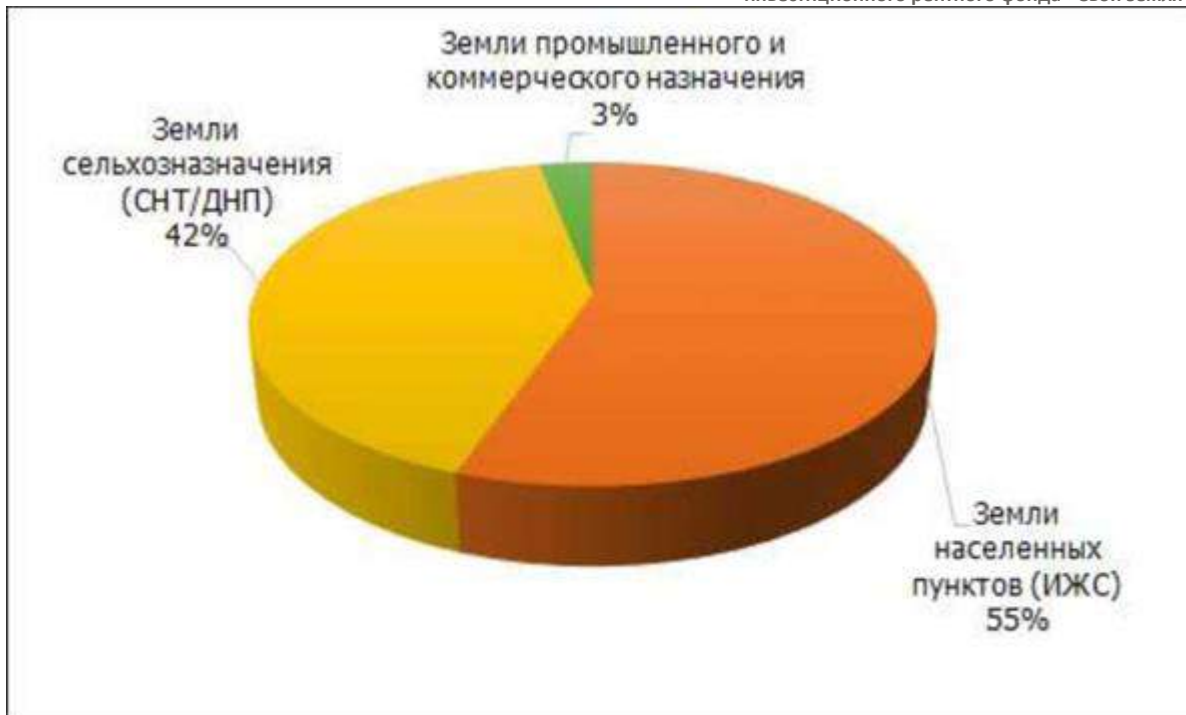


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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

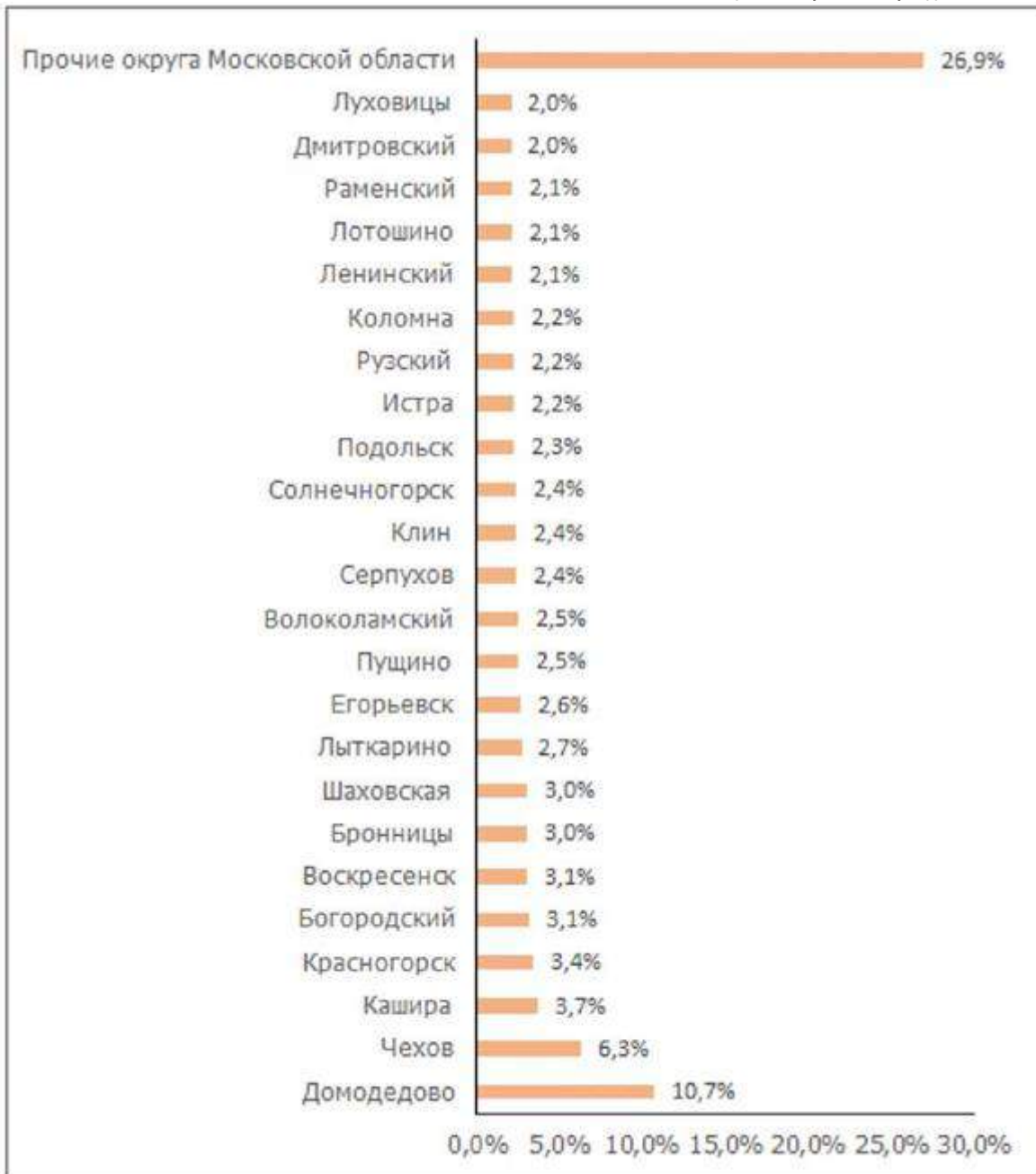


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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

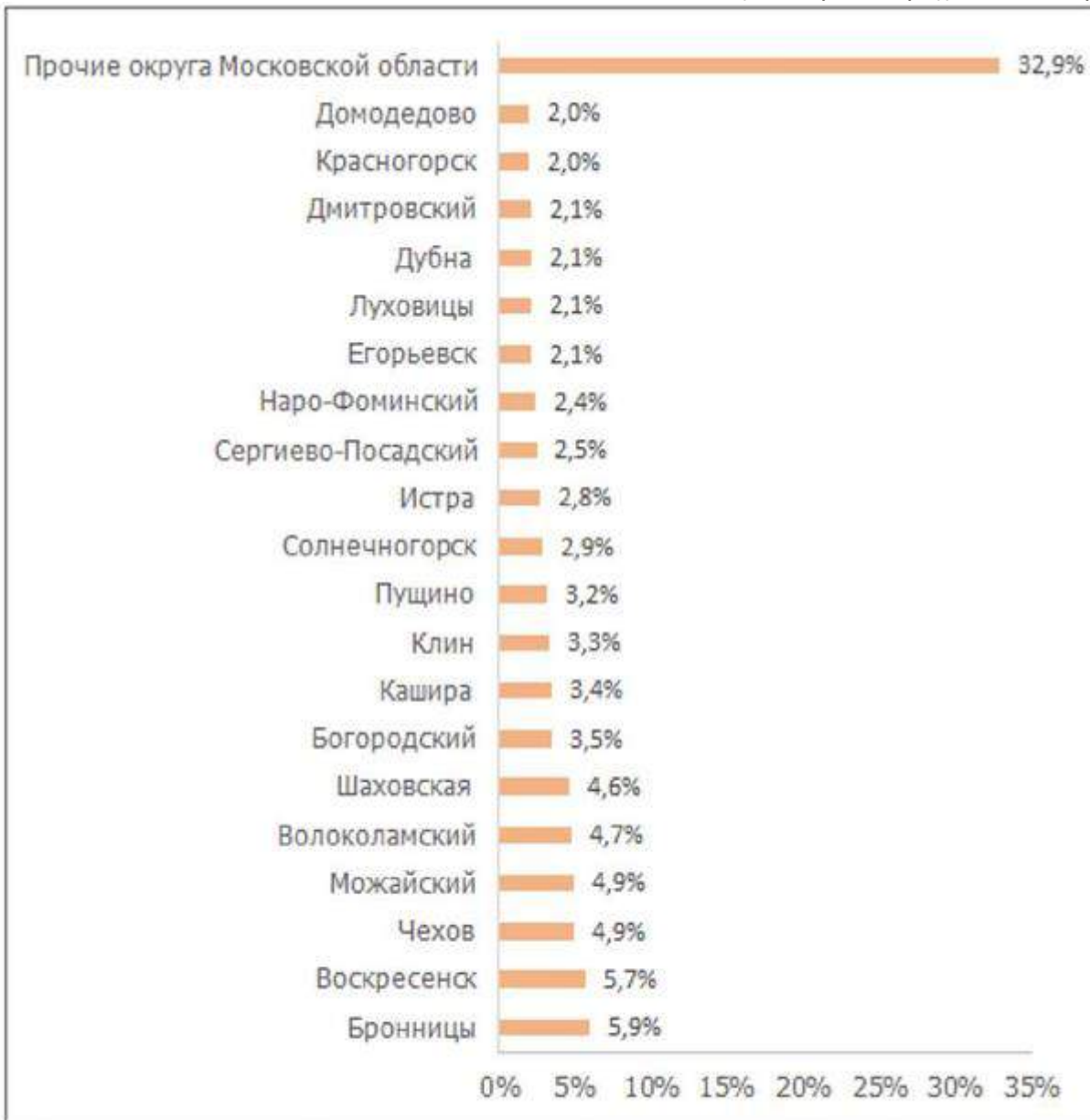


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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

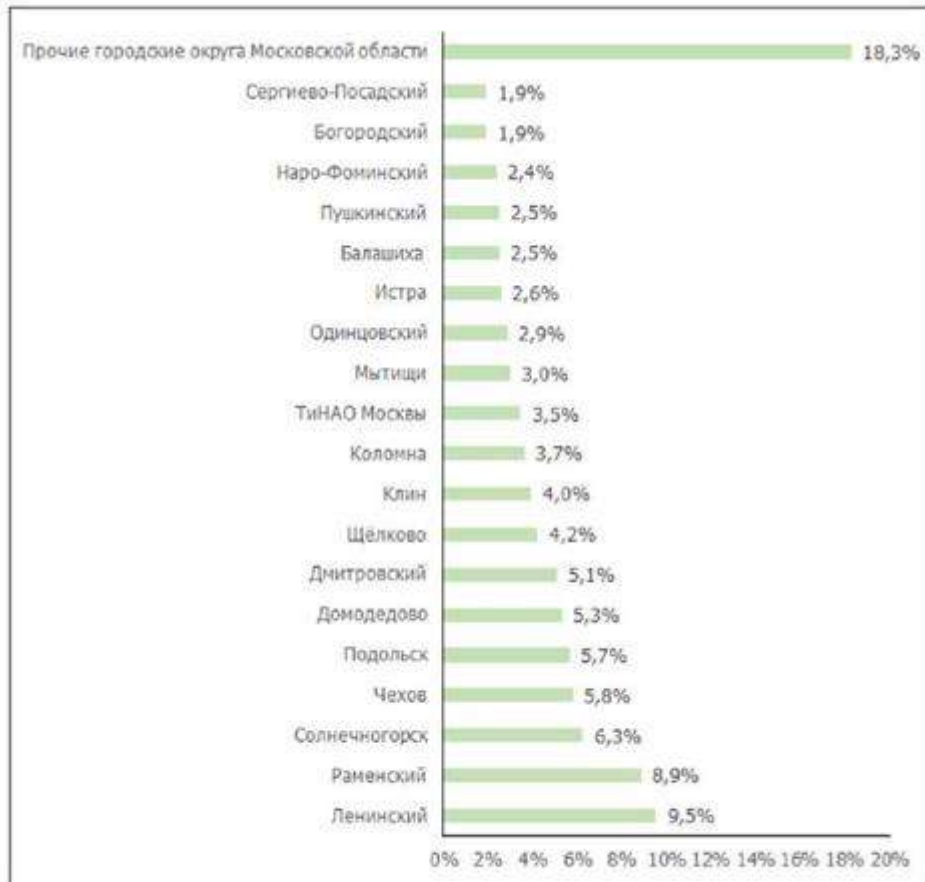


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

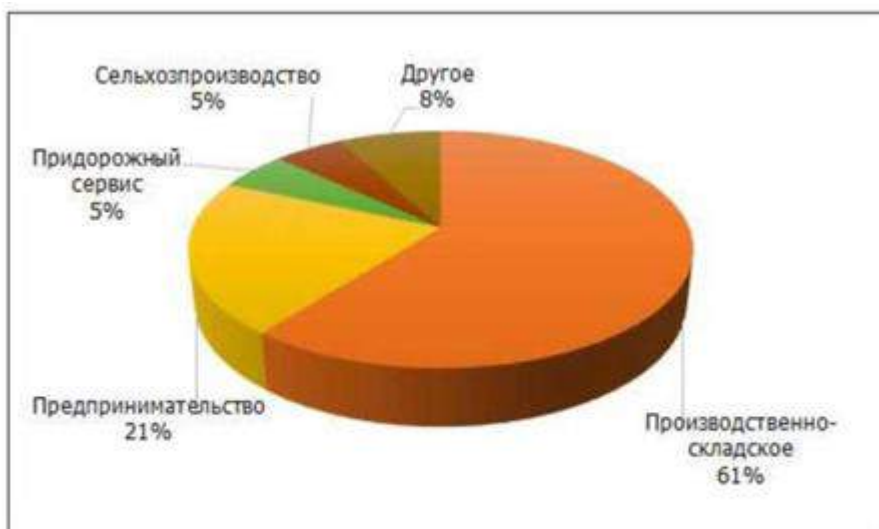


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

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

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

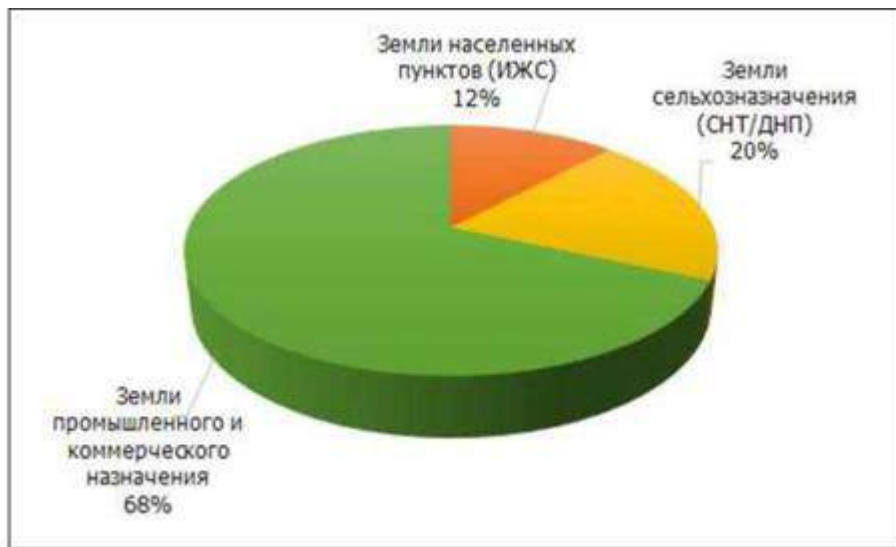


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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

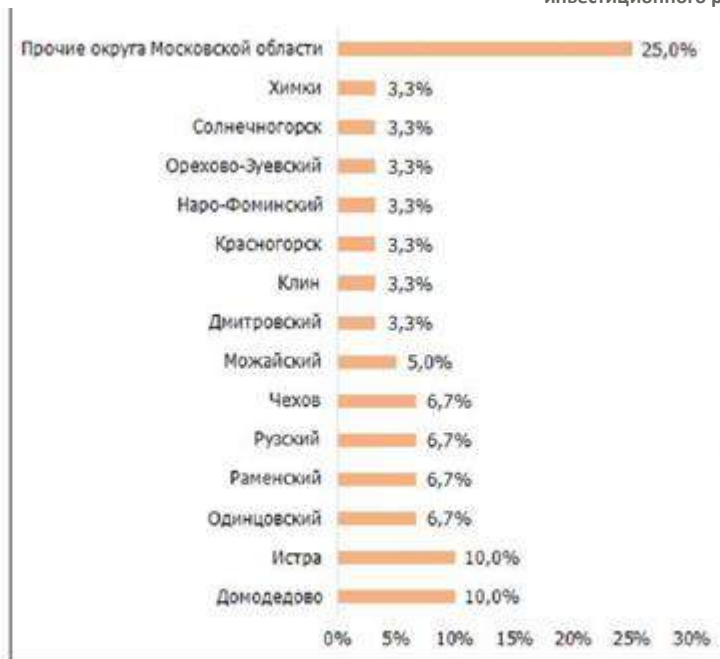


Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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

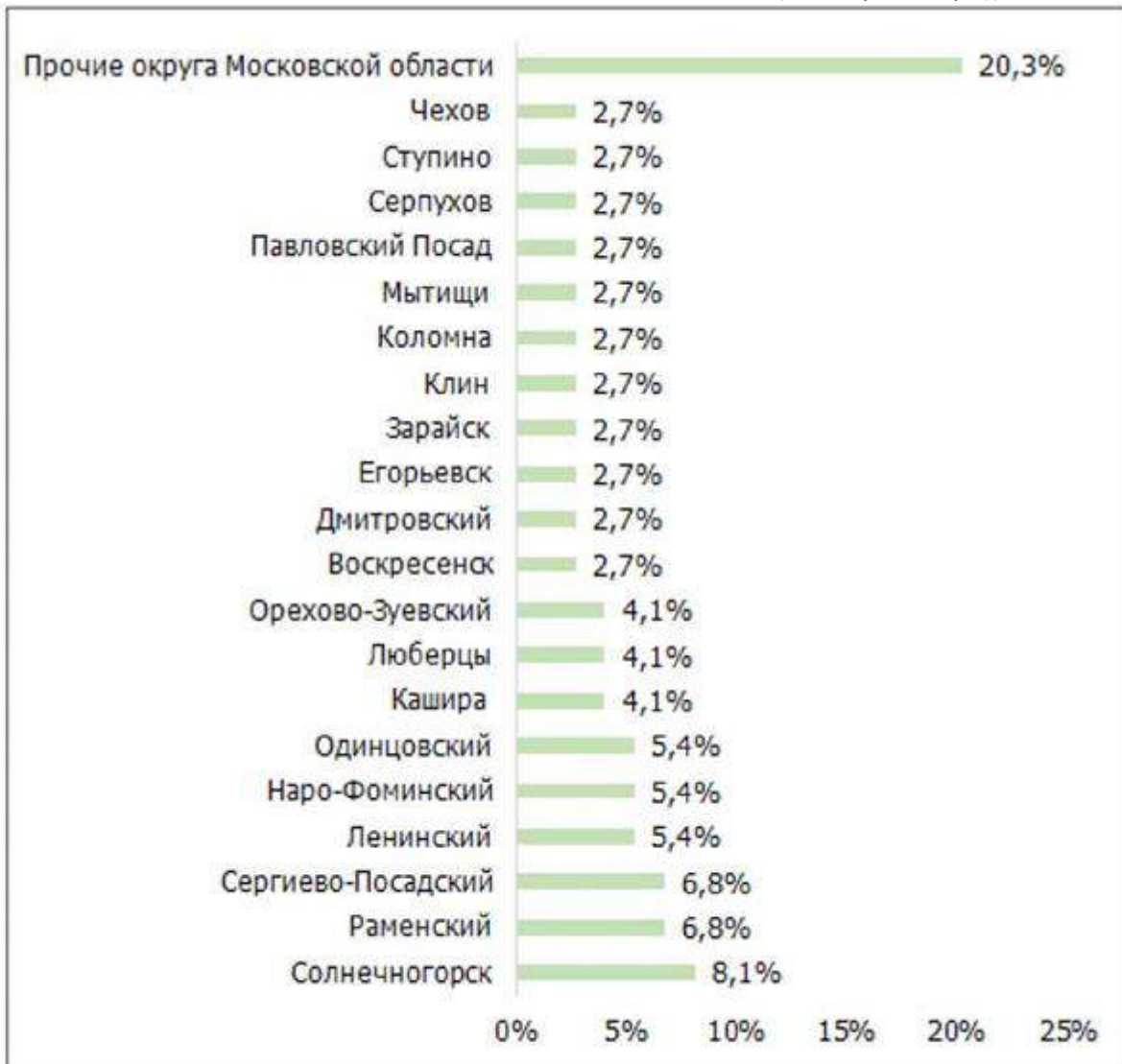


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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

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

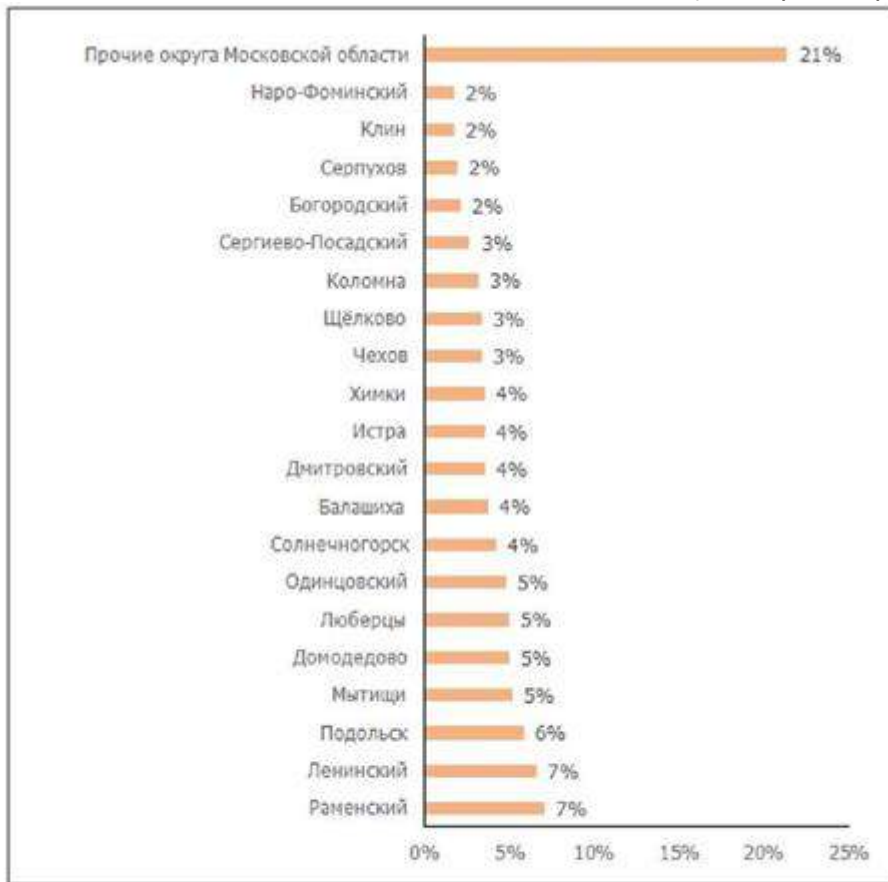


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

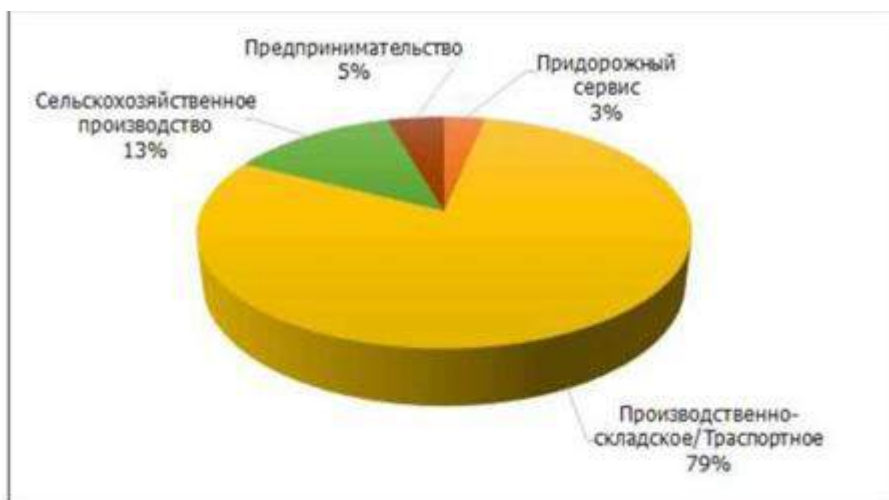


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВПИ, %

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

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

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

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

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

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

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

- наличие инженерных коммуникаций.

По мнению Василия Григорьева, заместителя директора отдела исследований рынка CBRE, земельные участки - это очень сложный сегмент, характеризующийся большим разбросом цен, на который влияет огромное количество факторов. В первую очередь, это расстояние до границ города Москвы, но не только - наличие коммуникаций, форма участка, находится он на первой линии шоссе или нет, обременения и санитарные зоны. В результате, на рынке цены на соседние площадки могут отличаться в разы.⁶

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

- производственно-складского назначения - от 157 руб./кв. м7 до 15,1 тыс. руб./кв. м8;
- для индивидуального жилищного строительства - от 16 руб./кв. м9 до 1300 руб./кв. м10;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 900 руб./кв. м11 до 25,3 тыс. руб./кв. м12;
- для предпринимательства - от 2143 руб./кв. м13 до 56,25 тыс. руб./кв. м14;
- для ИЖС и ЛПХ - от 180 руб./кв. м15 до 153,2 тыс. руб./кв. м16;
- для садоводства и дачного хозяйства - от 35 руб./кв. м17 до 20 тыс. руб./кв. м18.

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. www.roszem.ru. <http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год¹⁹ до 19.2 тыс. руб./кв. м в год²⁰.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

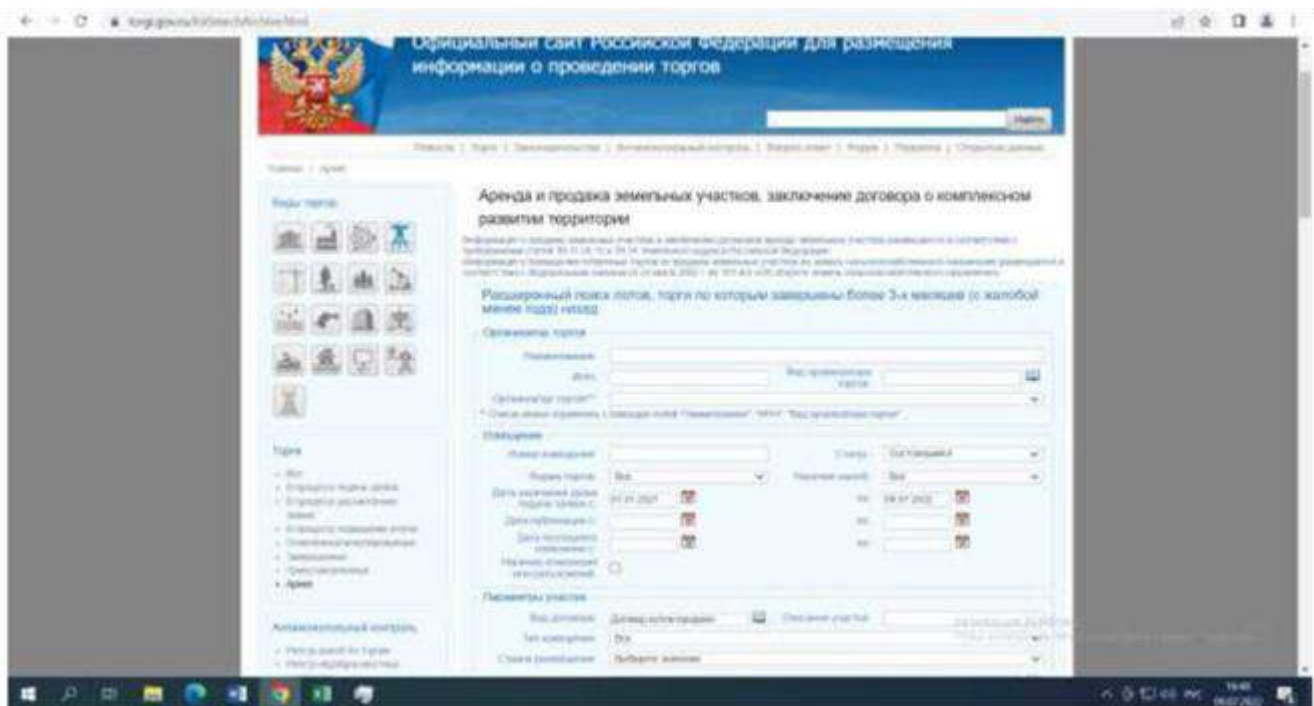
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

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

Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

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

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



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

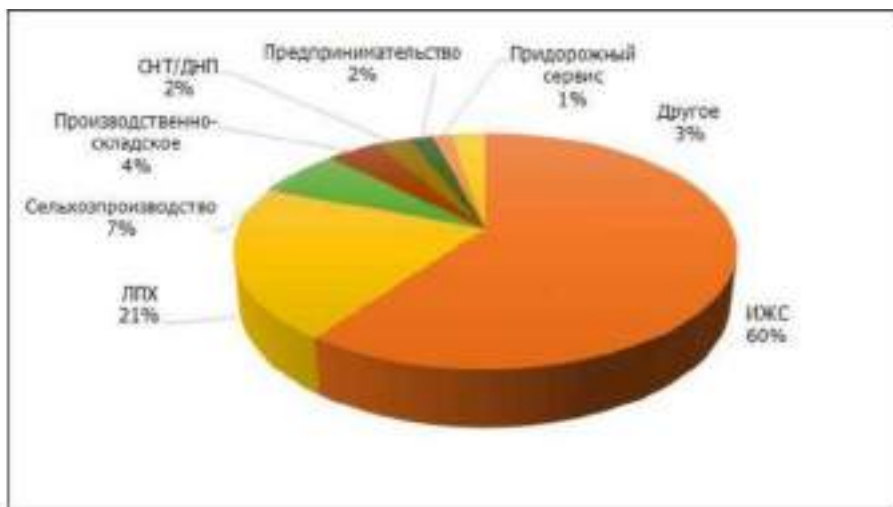


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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

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

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

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

В Рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2021 года, подготовленном агентством «РИА Рейтинг», Московская область занимает 4 место из 85. Методика построения рейтинга основана на агрегировании показателей, характеризующих экономическое положение регионов.²¹ По сравнению с 2020 г. позиция Московской области в рейтинге не изменилась.

Потенциальные возможности региона привлекать инвестиции в будущем свидетельствуют об инвестиционном климате. Инвестиционный климат включает объективные возможности региона (инвестиционный потенциал) и условия деятельности инвестора (инвестиционный риск). Согласно методологии рейтинга инвестиционной привлекательности регионов РФ 2020 г. «Эксперт РА» (RAEX) 1-й ранг по потенциалу получает регион, имеющий наибольший потенциал, а по риску - имеющий наименьший риск. Рейтинг Московской области определен как А1, означающий максимальный инвестиционный потенциал и минимальный риск инвестирования региона. Московская область давно стала частью столичной агломерации Москвы и за счёт такого симбиоза не первый год обеспечивает себе лидерство как с точки зрения минимального интегрального риска (1-е место), так и по уровню инвестиционного потенциала (2-место после Москвы).²²

Московская область заняла 7 место в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, который готовит Агентство стратегических инициатив. В 2021 году презентация результатов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ традиционно проходила на площадке Петербургского международного экономического форума.²³

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА).²⁴ В марте 2022 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной

²¹ <https://riarating.ru/infografika/20220516/630222174.html>

²² <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab3>

²³ <https://asi.ru/government-officials/rating/>

²⁴ <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3209/>

экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

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

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

Господдержка по развитию и созданию новых городов в стратегических регионах, в том числе концептуальных (индустриальных, IT и пр.), позволит этому сектору также продолжить активно развиваться. Проекты в рамках реновации промышленных зон в крупных городах, в том числе и в Москве, создание новых рабочих мест, новых точек роста, инфраструктуры при определенной поддержке государства станут важными направлениями развития этой отрасли, нужной для все страны, поскольку создает и спрос, и предложение.²⁵

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

По мнению партнера «Коллиерз Интернешнл» Станислава Библика объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году, вероятнее всего, не превысит 1 млрд долл. США (83 млрд руб. по курсу ЦБ РФ на 7 апреля 2022 г.). Он объясняет это ослаблением курса рубля и снижением инвестиционной активности.²⁶

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

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

Выводы по разделу:

1. Площадь земельного фонда Московской области составляет около 4 433 тыс. га. На территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1602 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов - 571 тыс. га (12,9%).

²⁵ <https://fbss.ru/peredel-rvnska-cto-budet-s-kommercheskoi-vedvizhimostiu/proekt/>

²⁶ <https://www.rbc.ru/business/08/04/2022/624eaacd9a7947ac47e8efdd>

2. В собственности граждан и юридических лиц находится около 30% от общей площади земель области, т. о. вторичный рынок купли-продажи земельных участков достаточно развит.
3. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов, по сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.
4. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, - 55%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 42%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.
5. Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 24,2 тыс. объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Чехов - 10,7% и 6,3% соответственно
6. Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18,2 тыс. объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Бронницы, Воскресенск, Чехов, Можайский, Волоколамский и Шаховская - по 5-6%.
7. Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский - 9,5% и 8,9% соответственно. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.
8. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 700 объектов (без учета ТиНАО Москвы). В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения - 68%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 20%. Всего 12% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.
9. Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 60 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Истра - по 10%.
10. Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 75 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Солнечногорск, Раменский и Сергиево-Посадский - по 7-8%.
11. Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 570 объектов. В структуре рынка предложения наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский, Раменский и Подольск по 6-7%.
12. В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 79% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта.
13. К началу 3 квартала 2022 г. цены предложения купли-продажи земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 16 руб./кв. м до 153,2 тыс. руб./кв. м.
14. К началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год до 19,2 тыс. руб./кв. м в год.
15. Основными ценообразующими факторами земельного рынка Московской области являются: местоположение в определенном направлении (шоссе) от МКАД, расстояние от МКАД, категория и ВРИ участка, наличие коммуникаций, площадь участка.
16. Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие полной и детализированной информации о совершаемых сделках.

17. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков. Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), площадью от 471 до 2000 кв. м.
18. Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков для ИЖС и ЛПХ составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,85 руб./кв. м.
19. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам заключения договоров аренды 272 земельных участков. Основную часть сделок аренды участков составляют участки для ИЖС и ЛПХ - 81%, площади участков варьируются от 400 до 5000 кв. м.

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

9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
1	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/	Московская область, Раменский район, с. Строкино	27	земли населенных пунктов	Собственность	100	По границе	105000
2	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100000
3	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/	Московская область, Раменский район, п. Гжелка	45	земли населенных пунктов	собственность	100	По границе	80000
4	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	49	земли населенных пунктов	собственность	3345	По границе	7471
5	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157924394/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
6	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
7	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/224034761/	Московская область, Раменский городской округ, Слободино деревня, ул. Новая, 11	51	земли населенных пунктов	собственность	735	По границе	12653

Отчёт № 123/24 от 01.08.2024 г. об оценке земельных участков (23 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
8	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zastroyku_2_34_ga_ramenskiy_r_n_/	деревня Клишева, Раменский район, Московская область	40	земли населенных пунктов	собственность	234	По границе	170940
9	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_406_kv_m_ploschadyu_4060_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_rybaki_6836322444/	Московская область, Раменский район, деревня Рыбаки	49	земли населенных пунктов	собственность	4060	По границе	29 556
10	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_186_kv_m_ploschadyu_186_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_holudenevo_6837266563/	Московская область, Раменский район, деревня Холуденево	34	земли населенных пунктов	собственность	186	По границе	31 182
11	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_23700_kv_m_ploschadyu_237_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_klisheva_6830186174/	Московская область, Раменский район, деревня Клишева	34	земли населенных пунктов	собственность	237	По границе	96 202
12	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_2_31518/	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100 000
13	https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2	Московская область, деревня Бритово, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	267	По границе	93 633
14	https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/	"Московская область, Раменский р-н д. Трошково Трошково"	40	земли населенных пунктов	собственность	8	По границе	115 000
15	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	104 545
16	http://www.roszem.ru/land/591246/	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
17	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211360646/	Московская область, Раменское, р-н Северный, Раменье микрорайон	38	земли населенных пунктов	собственность	7,5	По границе	126 667
18	https://move.ru/objects/strokino_ulica_centralnaya_d_112_6812089217/	Москва. Раменское, Строкино, улица Центральная, 112	22	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
19	http://www.roszem.ru/land/591249/	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	156 667
20	http://www.roszem.ru/land/444514/	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	166 667

Отчёт № 123/24 от 01.08.2024 г. об оценке земельных участков (23 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
21	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, с. Михайловская Слобода	25	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
22	http://www.roszem.ru/land/572679/	Московская область, Раменский район, Ильинский	15	земли населенных пунктов	собственность	13,5	По границе	125 926
23	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	35	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	187 500
24	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	30	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
25	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/	Московская область, Раменский район, Софьинское с/пос, д. Паткино	28	земли населенных пунктов	собственность	14	По границе	150 000
26	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	126 667
27	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	31	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	165 000
28	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	32	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
29	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	150 000
30	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213787972/	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Сергия Радонежского	29	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	125 000
31	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	126 667
32	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	155 250
33	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
34	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_2149813095/	Московская область, село Еганово, Раменский район	26	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	146 667

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
35	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/	Московская область, город Раменское, Раменский район	35	земли населенных пунктов	собственность	12,9	По границе	108 000
36	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
37	https://realty.yandex.ru/offer/2038975201901595392/	Московская область, Раменское, вблизи Борисоглебское озеро	34	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
38	https://rosreal.ru/ramenskij-rajon/uchastok/443164	Московская область, Раменский р-н, с. Строкино	20	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	150 000
38	http://www.rozem.ru/land/591246/	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
39	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/248689873/	Московская область, Раменский городской округ, Захарово село	37	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	113 333
40	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/242910313/	Московская область, Раменский р-н д. Редькино	31	земли населенных пунктов	собственность	6,5	По границе	113 231
41	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_1500_kvm_ploschadyu_15_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_bronnicy_moskovskaya_ramenskiy_go_krivcy_priozernaya_ul_6843150786/	Московская область, Раменский р-н с. Кривцы	35	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	100 000
42	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3.15_ga_izhs_1978864765	Московская область, Раменский г.о., Раменское, Северный район, микрорайон Раменье	34	земли населенных пунктов	собственность	315,03	По границе	65 686
43	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/258146376/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, ул. Приозерная	35	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	105 000
44	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/255454839/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, ул. Приозерная	35	земли населенных пунктов	собственность	7,8	По границе	101 282
45	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220393126/	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	38	земли населенных пунктов	собственность	7,2	По границе	100 000
46	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Klisheva_243446/	Московская область, деревня Клишева, Раменский район	34	земли населенных пунктов	собственность	2500	По границе	50 000

Отчёт № 123/24 от 01.08.2024 г. об оценке земельных участков (23 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
47	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/266861967/	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село	41	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	107 500
48	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/226628538/	Московская область, Раменский городской округ, Холуденево деревня, 15	33	земли населенных пунктов	собственность	13	По границе	107 692
49	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220271517/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, Велино коттеджный поселок	35	земли населенных пунктов	собственность	14	По границе	100 000
50	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/277814283/	Московская область, Раменский городской округ, Кошерово деревня, ул. Новая, 2А	40	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	92 000
51	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/277814103/	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Центральная, 5А	40	земли населенных пунктов	собственность	7	По границе	91 857
52	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/286060960/	Московская область, Раменский городской округ, Санатория Раменское поселок	39	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	114 286
53	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	37	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	100 000
54	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290649121/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село	35	земли населенных пунктов	собственность	6,2	По границе	87 097
55	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290996877/	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	37	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	123 167
56	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	37	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	125 000
57	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290649121/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село	35	земли населенных пунктов	собственность	6,2	По границе	100 000

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.	7471
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	170940

Источник: расчет Оценщика

обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2020 год.

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

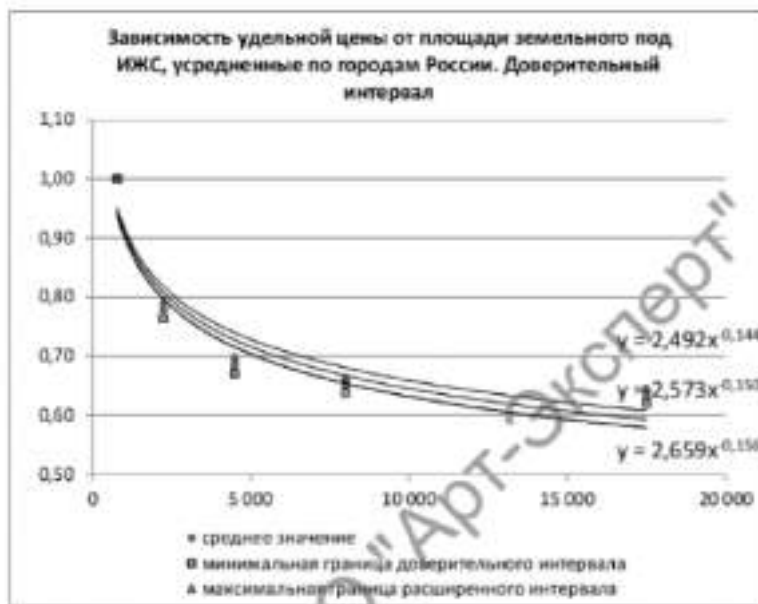


Рис. 21

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.

Площадь участка	Асфальт, гравий	Грунтовая. - 5 % Нет покрытия. - 10%	Ассенов И.Д. "Практика оценки недвижимости" 832-40 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.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому шоссе.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	7471
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	170940

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.

Согласно Проекту решения Совета депутатов Раменского городского округа от 29.11.2021 Об утверждении Генерального плана Раменского городского округа Московской области участок входит в планируемую функциональную зону Ж-2 (зона застройки индивидуальными домами)

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 рынком²⁷.

- 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 истечения²⁸.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

²⁷ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

²⁸ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным 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. Чтобы 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 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м²

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, Раменский 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

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

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
Источник информации	-	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290996877/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290649121/
Дата предложения	Август 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
Место нахождения	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Удаленность от МКАД, км	34	37	37	35
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	собственность
Площадь участка, сот.	до 15	6,00	6,00	6,20
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	739 000,00	750 000,00	620 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	123 167	125 000	100 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		123 167	125 000	100 000
Общая площадь	сот.	до 15	6,00	6,00	6,20
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	100 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	100 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	100 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	100 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	100 000
Условия рынка					
Время продажи		Август 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			123 167	125 000	100 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Удаленность от МКАД	км	34	37	37	35
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	6,00	6,00	6,20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		115 777	117 500	94 000
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		6,00	6,00	6,00
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	109 091			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

Источники: «Кадастровый рыночный статус земельных участков» (дата обновления: 01.07.2024 г.)
 - типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах);
 (Итого: расчеты СтатРент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Средняя величина (в %)	Гарантии ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, общественных и административных зданий, строений и сооружений)	2	10	6	5	8	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	7	12	7	6	7	8
3	Земельные участки территории промышленности, транспорта, связи и иных (специального назначения), а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов коммунальной и коммунально-инфраструктурной	8	21	12	10	11	10
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от размещения сельскохозяйственных объектов) предназначены в возможности под размещение коммуникаций), включая земель для дачного строительства и для садоводства	11	21	14	12	13	11

Примечания:

- Сроки продажи определены на основе анализа объектов в сфере недвижимости при выборе по критерию виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и в традиционных рыночных условиях продажи: профессиональными риэлторами, в регулярной рекламе объектов продажи в специализированных СМИ.
- Предоставление документов и обоснование заинтересованных сторон сделки сред ликвидности может быть осуществлено принят в продаже:
 - чужим лицам - востребованной рынком объект, расположенное на территории (в границах территории) с развитой инфраструктурой и/или транспортной инфраструктурой, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - термину сделки выбора - объект наибольшей площади и наименьшей стоимости (по местоположению, ликвидности и качеству инженерной и дорожной инфраструктурой).
- Анализ цифровой сети интернет с предположением объектов недвижимости Российской Федерации основан на некоторых корректировки рыночной стоимости, исходя из того, сроки ликвидности.

По состоянию на момент составления на территории сформированы группы населенных пунктов и городов/поселков и не учитываю с учетом состояния от 01.07.2024 г.)

- **Группа А:** города Москва и प्रदेशов МКАД, Зеленоград и город-спутник Истрин; Балашиха, Борово, Коломна, Красно-Саров, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки и Санкт-Петербург в пределах МКАД и Сочи и города-курортного курортного курорта в Санкт-Петербурге; Рязань, г. Алушта и Симферополь и другие земельные участки (исключая территории).
- **Группа Б:** объекты, расположенные в границах городов/поселков и их городов/поселков, расположенных в пределах 30-ти километров от южной от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, на территории в А-группу и часть города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с использованием населенных пунктов (включая в А-группу, в части земельных участков на территории территории).
- **Группа В:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 10 месяцев.

Объект оценки оценивается в августе 2024 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.

Таблица 11.4-3 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-29%	-50%	-64%	-75%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-64%	-74%	-82%
81 - 100	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%

Таблица 11.4-4 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	34	37	37	35
Диапазон по справочнику	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		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

Земельные участки Московская область					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
≥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 11.4-5 Корректировка на площадь для участка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	6,00	6,00	6,20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

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 11.4-6 Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового земельного участка., рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
1.	50:23:0000000:166812	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 234,00		109 091		109 091	1 346 183
2.	50:23:0000000:166818	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 751,00	более 15 соток	109 091	-17,00%	90 546	1 585 460
3.	50:23:0020269:541	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	790,00		109 091		109 091	861 819
4.	50:23:0020275:6173	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 150,00		109 091		109 091	1 254 547
5.	50:23:0020275:6189	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00		109 091		109 091	654 546
6.	50:23:0020275:6795	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00		109 091		109 091	763 637
7.	50:23:0020275:6801	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00		109 091		109 091	763 637

Отчёт № 123/24 от 01.08.2024 г. об оценке земельных участков (23 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового земельного участка., рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
8.	50:23:0020275:6789	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00		109 091		109 091	763 637
9.	50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	868,00		109 091		109 091	946 910
10.	50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	823,00		109 091		109 091	897 819
11.	50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	836,00		109 091		109 091	912 001
12.	50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	844,00		109 091		109 091	920 728
13.	50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	858,00		109 091		109 091	936 001
14.	50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	880,00		109 091		109 091	960 001
15.	50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	811,00		109 091		109 091	884 728
16.	50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	2 015,00	более 15 соток	109 091	-17,00%	90 546	1 824 502
17.	50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	788,00		109 091		109 091	859 637
18.	50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 218,00		109 091		109 091	1 328 728
19.	50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	814,00		109 091		109 091	888 001

Отчёт № 123/24 от 01.08.2024 г. об оценке земельных участков (23 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового земельного участка., рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
20.	50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 126,00		109 091		109 091	1 228 365
21.	50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00		109 091		109 091	763 637
22.	50:23:0020269:558	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	835,00		109 091		109 091	910 910
23.	50:23:0020269:547	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	810,00		109 091		109 091	883 637

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:

23 143 000 (Двадцать три миллиона сто сорок три тысячи) рублей, не облагается НДС²⁹.

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0000000:166812	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 234,00	1 346 000
2.	50:23:0000000:166818	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 751,00	1 585 000
3.	50:23:0020269:541	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	790,00	862 000
4.	50:23:0020275:6173	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 150,00	1 255 000
5.	50:23:0020275:6189	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	655 000
6.	50:23:0020275:6795	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	764 000
7.	50:23:0020275:6801	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	764 000
8.	50:23:0020275:6789	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	764 000
9.	50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	868,00	947 000
10.	50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	823,00	898 000
11.	50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	836,00	912 000
12.	50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	844,00	921 000
13.	50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	858,00	936 000
14.	50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	880,00	960 000
15.	50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	811,00	885 000
16.	50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	2 015,00	1 825 000
17.	50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	788,00	860 000
18.	50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 218,00	1 329 000
19.	50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	814,00	888 000
20.	50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 126,00	1 228 000
21.	50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	764 000
22.	50:23:0020269:558	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	835,00	911 000
23.	50:23:0020269:547	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	810,00	884 000

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.

²⁹ В соответствии с подпунктом б пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

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 СМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

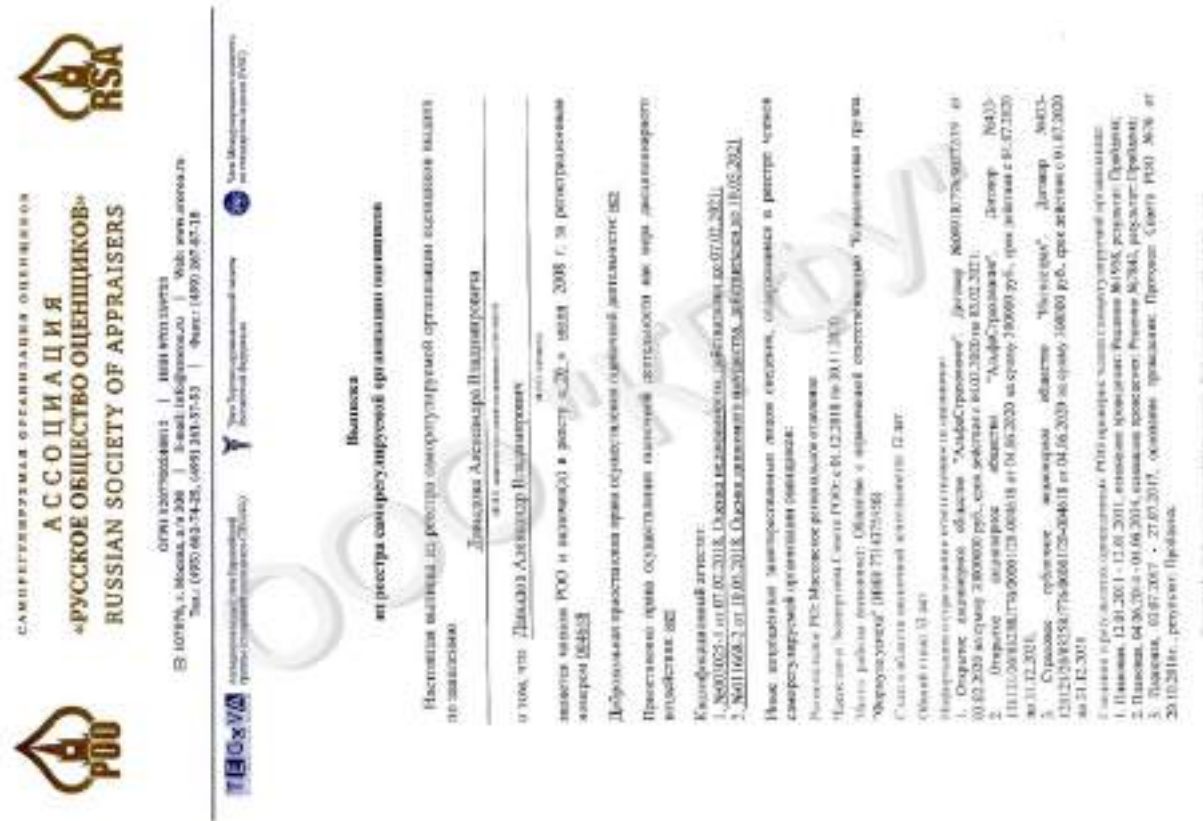
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





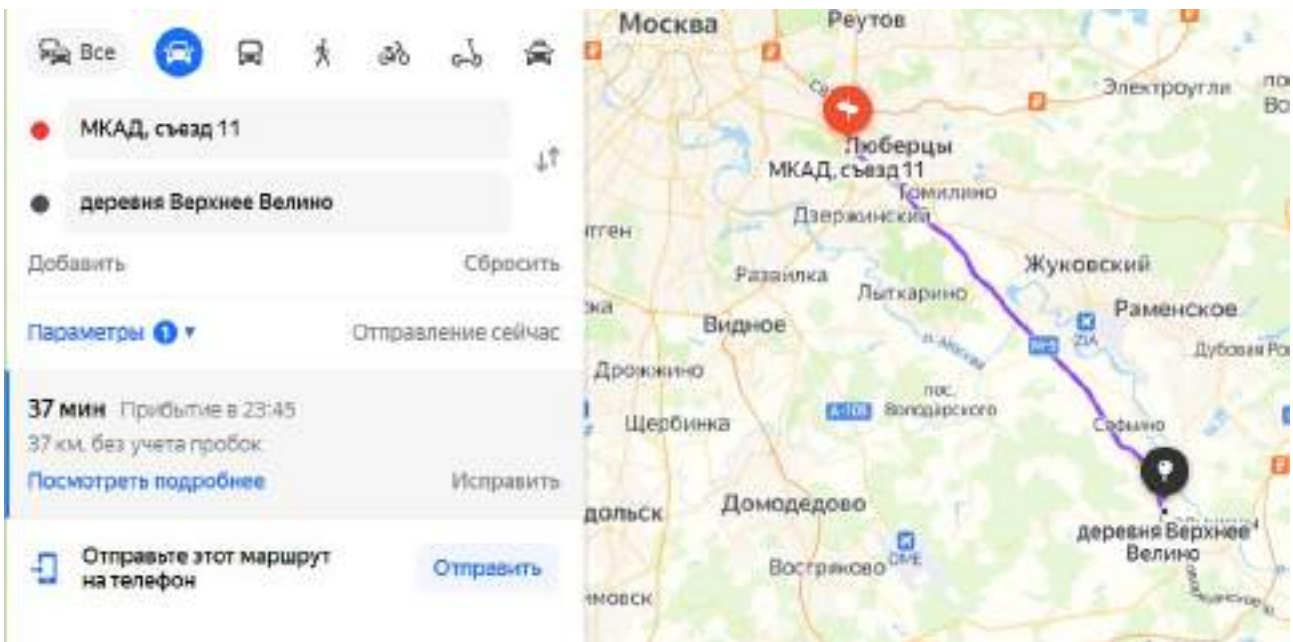
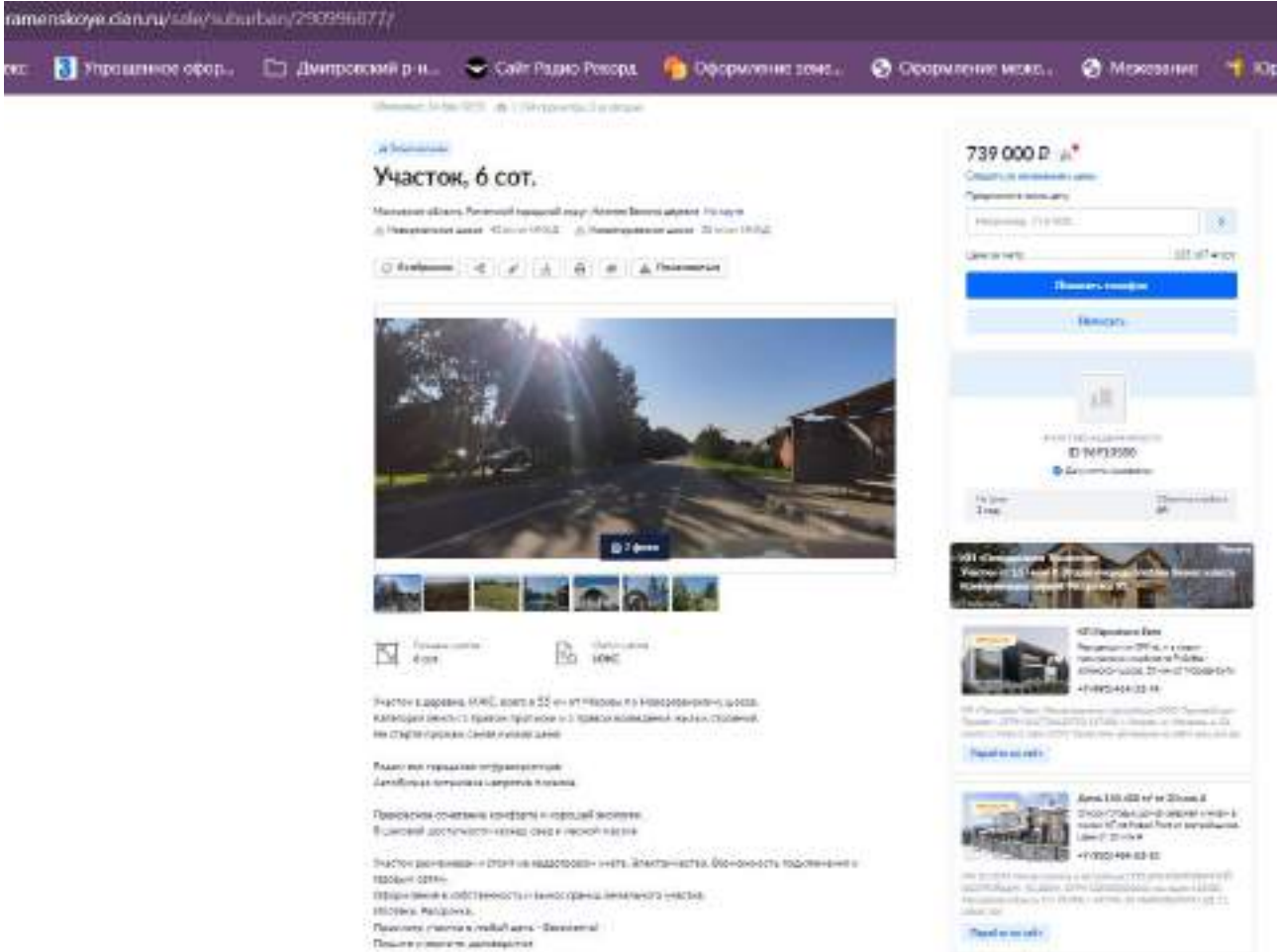
Отчёт № 123/24 от 01.08.2024 г. об оценке земельных участков (23 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



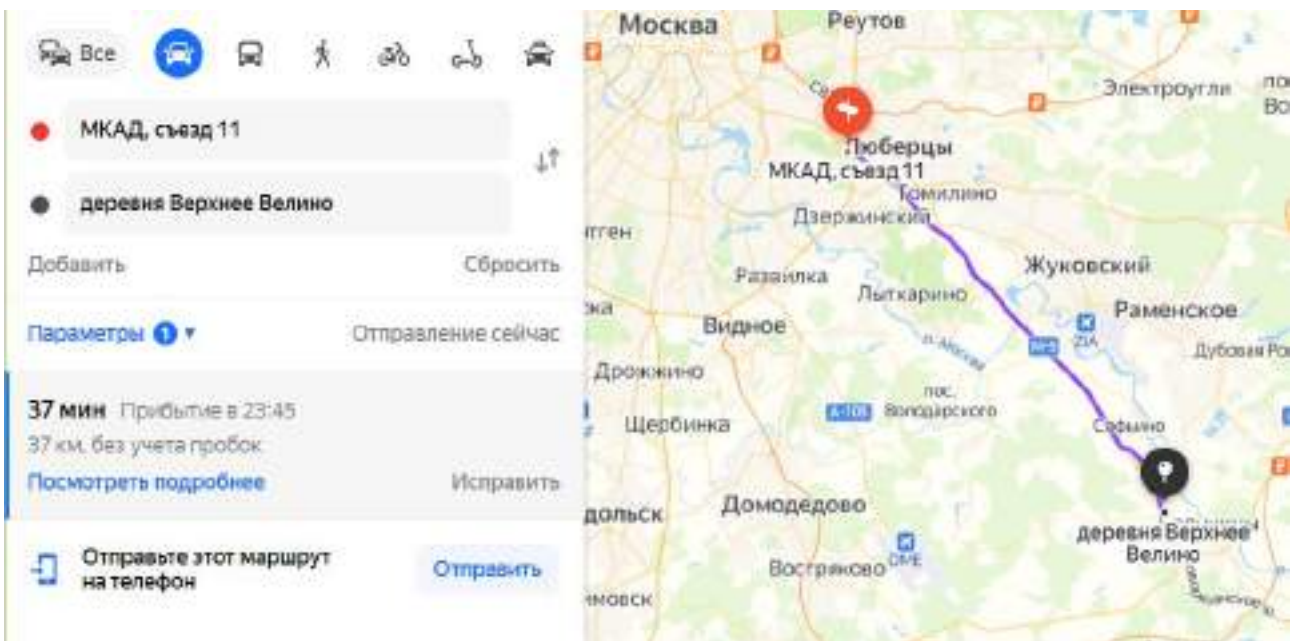
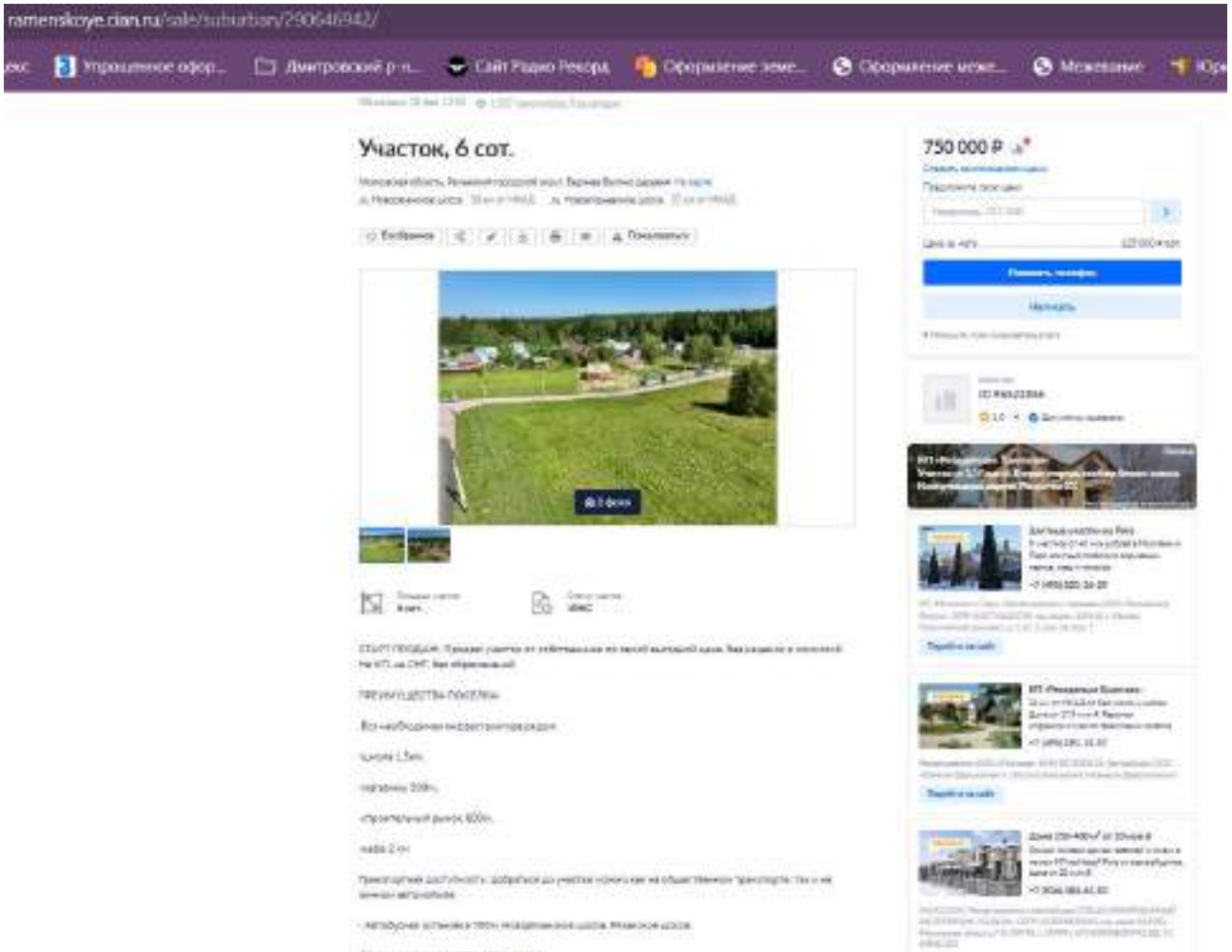
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для участков площадью до 15 соток

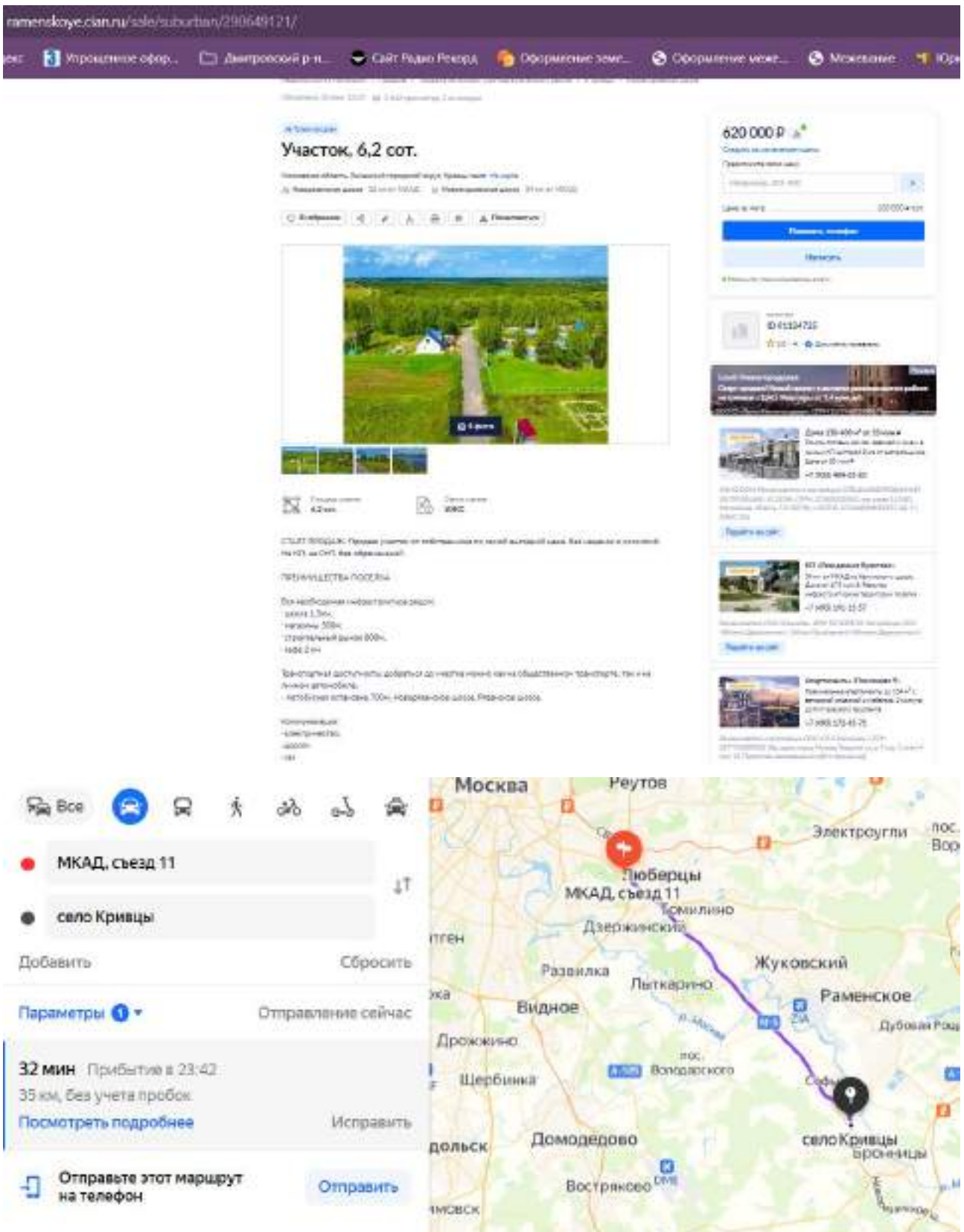
Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3



The image shows a screenshot of a real estate website and a navigation application. The top part is a browser window displaying a listing for a land plot (участок) of 6.2 hectares (сот.) for sale. The price is listed as 620,000 R. The listing includes a photo of a rural area with a house and trees. Below the photo, there are details about the plot's location, area, and other characteristics. The bottom part of the image shows a navigation application interface with a map of the Moscow region. The map highlights a route from the MCA (МКАД) at junction 11 (связь 11) to the village of Krivitsy (село Кривцы). The estimated travel time is 32 minutes, and the distance is 35 km. The interface includes various navigation controls and a 'Send this route to phone' (Отправьте этот маршрут на телефон) button.

Серийный номер:
009:60190160001802281376ACD28025008
Действителен с 27.05.2023 13:16:00 UTC+03
Действителен до 26.05.2024 13:16:00 UTC+03
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНСТРУКЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ
г. Москва, Федеральное агентство
государственного кадастра
и картографии, 104775/609-005, 77005/603/0,
00_00118@mail.ru

Электронный документ на Бухгалтерский баланс предприятия
ИФУ №(ФЕ) Рентного паевого инвестиционного фонда
Московский обл., г. Рязань/обл., ул. Мухоморова, д.5
Генеральный директор:  Мухоморова И.Ю.
7 февраля 2024 г.



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

Лист 2 из 2

Земельный участок			
инв.объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Высто листов раздела 2: 2	Высто разделов: 3	Высто листов выписки: 4
07.01.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165678	

1	Грунтообладатель (правообладатель):	1.1	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 депозитария инвестированных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выс. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общие данные собственности: 50:23:0000000:165678;50:145:2022-1 29.09.2022 08:58:33
4	Обращение в право и оформление объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление
	вид:		29.09.2022 08:58:33
	дата государственной регистрации:		50:23:0000000:165678;50:145:2022-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 28.09.2022 по 18.11.2026
	фон, на который установлены отчуждение прав и обременение объекта недвижимости:		Объектом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Л. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», ИНН: 7708775540, ОГРН: 1147146006583
	лицо, в пользу которого установлено отчуждение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», № 1438-24156151, датами 26.04.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложен и о договоре управления залогом, если договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия
	электронной подписью	
	Служба: федеральное государственное учреждение «Федеральная служба по кадастровой регистрации недвижимости»	
	дату: 01.08.2024	

Средний размер:
028105031480238928637664009402308
Датасоздания: 27.08.2023 11:58:01 UTC+03
Действителен до: 30.08.2024 11:58:01 UTC+03
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНТЕГРАЦИИ, НАДЗОРТА
И КОНТРОЛЯ, ул. Мясницкая, в/д. Воронцово
поле, д.4а, Москва, федеральный округ
Центральный, 10407-9904/9905, 770000-0000,
20_0101@taxi.mos.ru

Электронный документ на бумаге и в электронной форме

Место хранения: Цифровой архив государственного архива


Место издания: обл. Калужская, г. Калужь, д.5

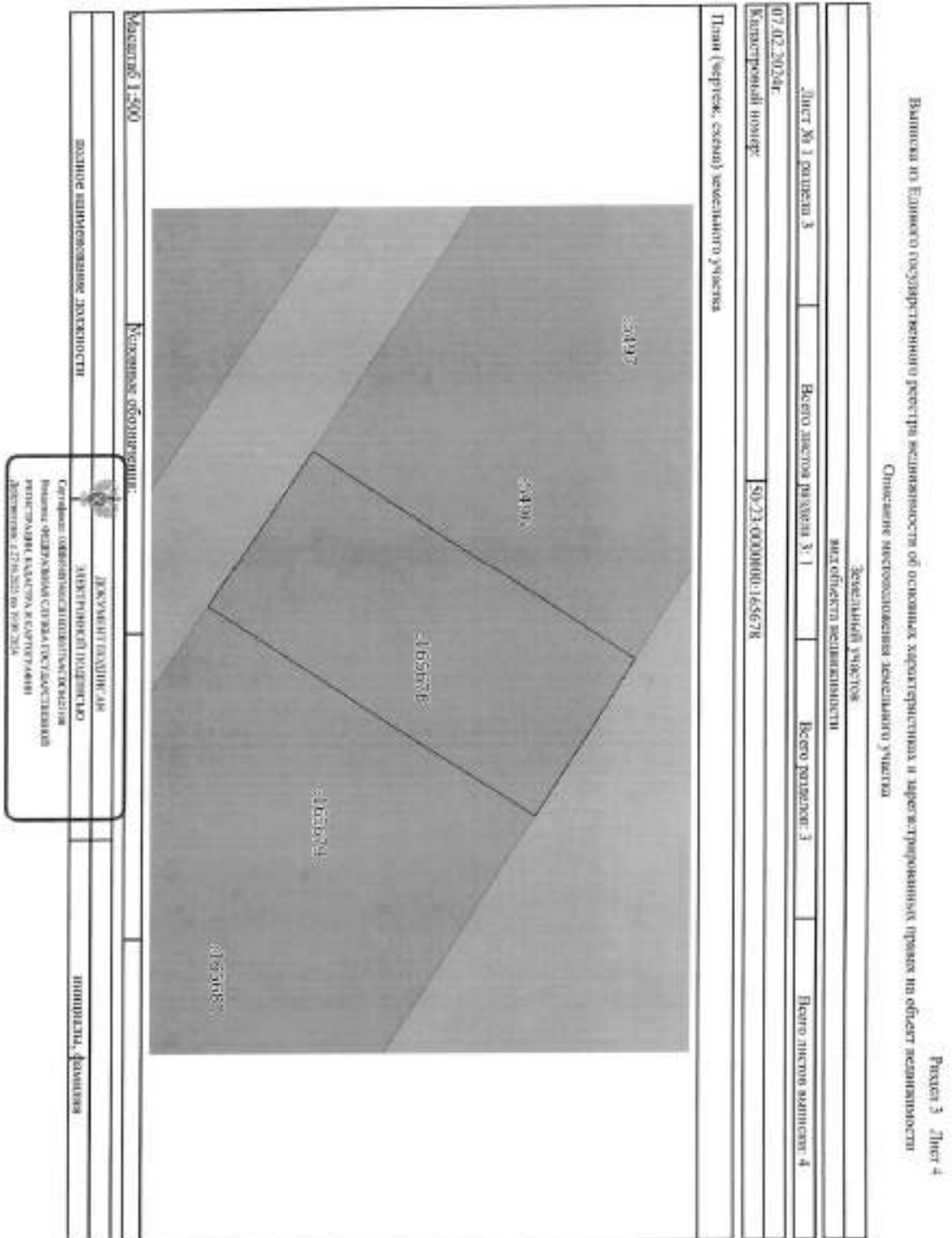
Главный специалист: Иванова И.Ю.

Телефон: 21-23



		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов 3
		Всего листов выписки: 4	
07.02.2024г.			
Квартальный номер:		50:13:0000000:161678	
	система в депонитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной штихельной или электронной закладной; сведения о внесении именной или депонитной в депонитарий закладной об ипотеке;		
5	Зачленение в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Трансформация и сведения о взыскании поступающих, но не расходуемых закладной, о провозимой государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

полное наименование должника	ДОКЛАДИТЕЛЬ ПОДПИСАН	подпись, фамилия
	 ЗАВЕДУЮЩИЙ КОМПЬЮТЕРНО-КАБИНЕТНОЙ РАБОТОЙ КОМПЬЮТЕРНО-КАБИНЕТНОЙ РАБОТОЙ КОМПЬЮТЕРНО-КАБИНЕТНОЙ РАБОТОЙ КОМПЬЮТЕРНО-КАБИНЕТНОЙ РАБОТОЙ КОМПЬЮТЕРНО-КАБИНЕТНОЙ РАБОТОЙ	



Управление Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Главное управление государственной регистрации

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 внесены следующие сведения:

Земельный участок на объекте недвижимости			
Лист № 1 выписки 1	Всего листов выписки 1: 1	Всего выписок 3	Всего листов выписок 4
Кадастровый номер: 50-23-0010000-165679			
Номер кадастрового выписки: 50-23-0010000			
Дата проведения кадастрового номера: 29.09.2022			
Район приватизации государственной земельной доли: Ленинский район			
Местоположение: Московская область, г. Раменское, Российская Федерация			
Площадь, м ² : 836 +/- 10			
Кадастровая стоимость, руб.: 64331036			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: земельное участие			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)			
Статус земли об объекте недвижимости: Земля государственная			
Общая площадь: Площадь участка			
Получатель выписки: Администрация городского округа Раменское Московской области			

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТИ
	ЗАКОННОСТЬ ПОДПИСИ	ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТИ
	Служба государственной регистрации недвижимости Московской области	ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТИ
	ИНСТРУМЕНТ КАДАСТРА И РЕГИСТРАЦИИ	ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТИ
	ИНСТРУМЕНТ КАДАСТРА И РЕГИСТРАЦИИ	ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТИ

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

Сведения и зарегистрированные права

Земельный участок			
для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Выход листов раздела 2: 2	Выход листов: 3	Выход листов выписки: 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер: 50:23:0000000:165679			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выявлены инвестиционные паевы 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
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Объем данных собственности 50:23:0000000:165679-50/145/2022-1 29.09.2022.08-58-33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Договорительное управление
	вид:		29.09.2022.08-58-33
	дата государственной регистрации:		50:23:0000000:165679-50/145/2022-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 28.09.2022 по 15.11.2026
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО. ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» ИНН: 702877330, ОГРН: 1147769065583
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Права доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», № 1438-04/156151, решение 26.05.2009
	сведения об управлении паевом и о договоре управления паевом, если таковой договор заключен для управления паевом:		данные отсутствуют

подпись вынужденного должника	Д. ЖУКОВИЧ БОЖИДА	инициалы, фамилия
	УКРЕПЛЕНА ПОДПИСЬЮ	
	Судебный исполнитель/Служба судебных приставов	
	Выписка Федеральной службы судебных приставов Республики Беларусь в Белгородской области в г. Белгород	
	Выполнение с 27.08.2024 по 01.08.2024	

Справочный номер:
008020482401000802857640208425188
Дата отчета с 07.08.2023 по 08.00 UTC+3
Время отчета до 09.08.2024 12:15:00 UTC+3
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ
И КАРТОГРАФИИ, 121, г. Москва, ул. Земляной
вал, д.14, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ
И КАРТОГРАФИИ, 121779630463, 7705050536,
fd_sls@rosreestr.ru

Электронный документ на бумагоносном носителе передан в

МАК ООО «Формула успеха» городского округа

Московская обл., г. Рязаньское, ул. Рязанская, д.3


Главный специалист

7 февраля 2024 г.

Иванов И.Ю.
11-23



Земельный участок или объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Лист № 3		Всего листов раздела 3: 3	
Лист № 4		Всего листов раздела 4: 4	
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080000:166479	
1	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной депозитарной записки или электронной записки: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный записку об ипотеке		данные отсутствуют
2	Завлаживание в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
3	Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
4	Сведения о возможности предоставления кредита лицам персональным данным физического лица		данные отсутствуют
5	Сведения о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
7	Правапреемства и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), организации права или оформления объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

Исполнитель:  Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 119074, Москва, Мясницкая ул., д. 26/1	Исполнитель: Иванович, Евгений
---	---------------------------------------

Серийный номер:
008052874010038030305A1C0C9431108
Действителен с: 27.08.2023 12:33:00 UTC+03
Время: 03.08.2024 12:02:00 UTC+03
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОУПРАВЛЕНИЮ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, Ю., с. Москва, ул. Воровского
поле, д.6а, Москва, ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА
ПОУПРАВЛЕНИЮ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 12477009401005, 7708500038,
50_а01@rosreestr.ru

Электронный документ на бумаге имеет юридическую силу

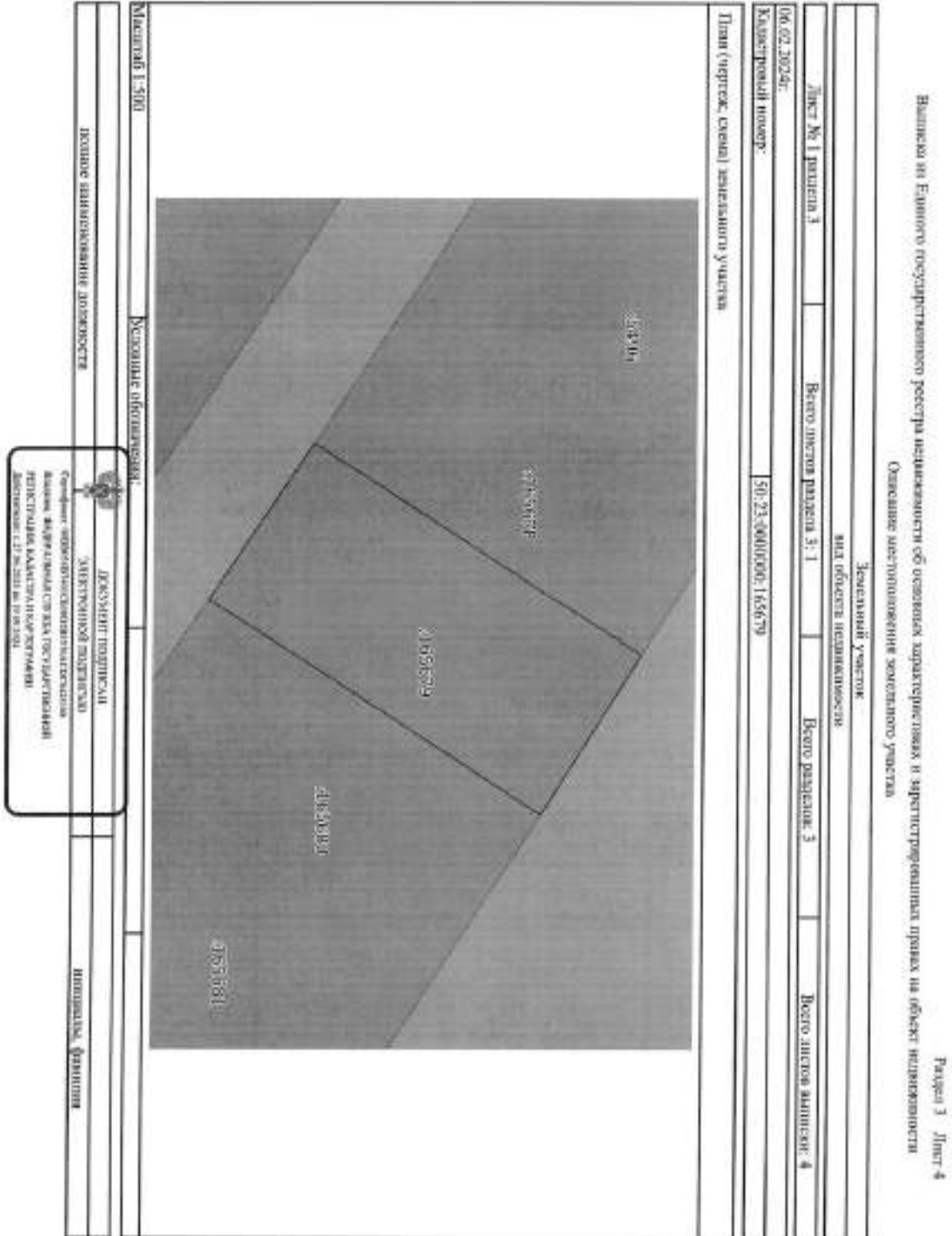
МКУ «МРЦ» (наименование государственного органа)

Московская обл., с. Раменское, ул. Юристов, д.5

Главный специалист Уманца И.О.

7 февраля 2024 г. 11:23





Департамент Формулы успеха службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 отдел кадастрового учета и регистрации прав

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 листа 1	Листов листов раздела 1: 1	Листов разделов 3	Листов листов подлинов: 4
07.02.2024г.			
Кадастровый номер:	50-23-00000000:155689		
Номер кадастрового квартала:	50-23-0000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	29.09.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Муниципальное образование:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, кв. м.:	844 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	649052.88		
Кадастровый номер расположеного в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земли:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Степень застройки объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выданы отом "ас-тральный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подучасток выписки:	Михаил Александрович Иванов, действительный член Общества "Доверенность" от имени Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Повышение эффективности управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", 7703877530		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	 Девочкин подлинный МЫСТРИЦЕВОЙ подлинный	
	(Супругам: образовательная организация в форме государственной бюджетной организации культуры, искусства и спорта Российской Федерации)	
	(Фамилия: 17761201 по номеру)	

Служебный адрес:
02003481610318012323764500425008
Действителен с: 27.05.2019 11:16:00 UTC+03
Действителен до: 18.09.2024 12:18:00 UTC+03
Выдана: Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра
и картографии, Ю.С. Москва, ул. Вавилова
полк. д.4, 11-й этаж, федеральный служебный
здание государственной регистрации, кадастра
и картографии, 124770864045, 7708590316,
00_011@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе подписан

Иваном Ивановичем Рязанского городского округа

Московская обл., г. Раменское, ул. Раменское, д.5

Телефон: 8(495) 770-86404

7 февраля 2024 г.



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

Лист 2 из 2

Земельный участок	
лид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов 3
	Всего листов выписки: 4
01.02.2024	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:165680

1	Примоблицатель (привкооблицатель)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав	1.1.1	данные отсутствуют
		2.1	Общая доля участия 50:23:0000000:165680-50/145/2022-1 29.09.2022 08:58:33
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьих лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права физического лица в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении делом и о договоре управления делом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	Доверительное управление 29.09.2022 08:58:33 50:23:0000000:165680-50/145/2022-2 Срок действия с 28.09.2022 по 15.11.2026 Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - Рентный", ИНН: 7705877330, ОГРН: 1147746006583 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют	

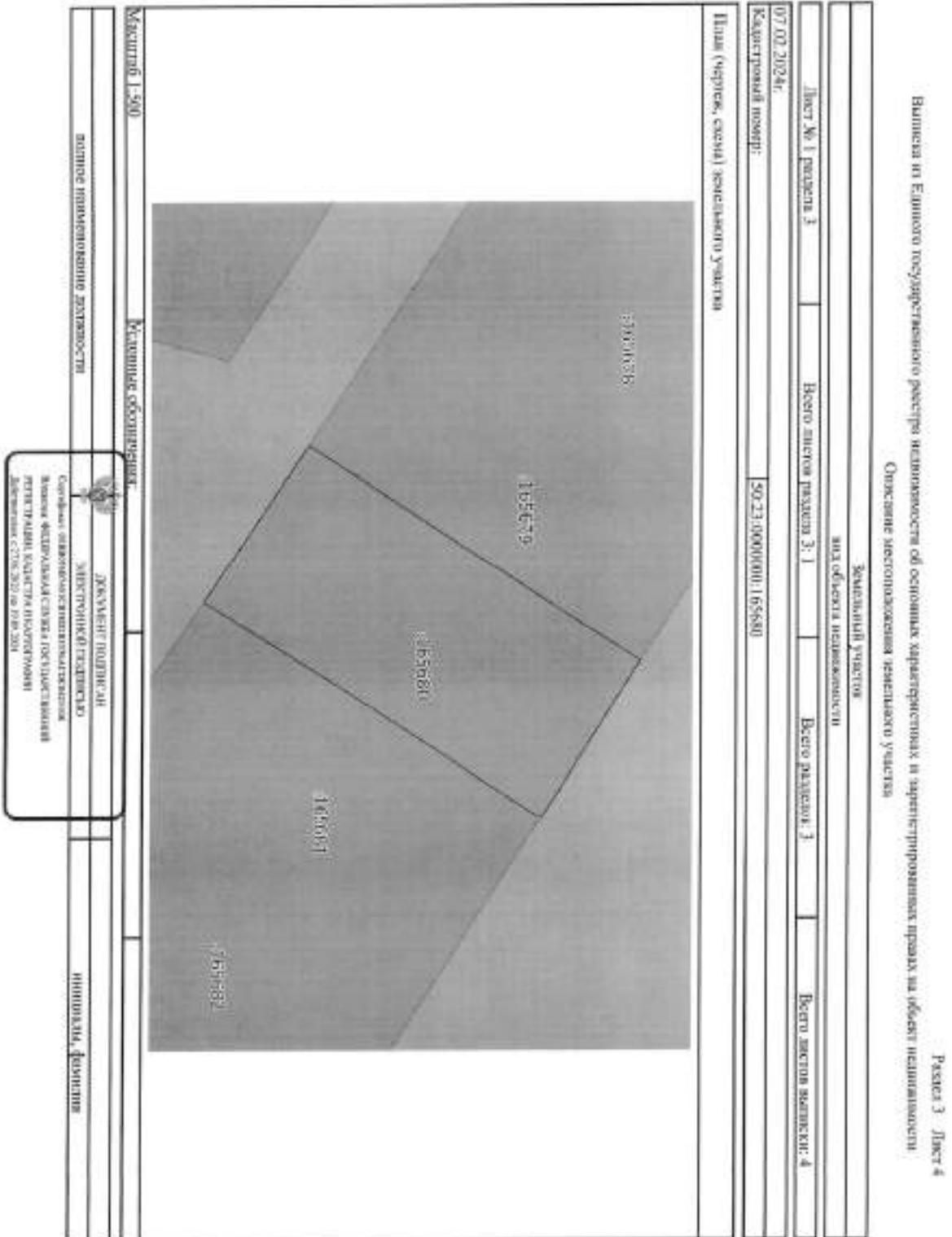
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЗАКРЕПЛЕННЫЙ ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАТЕЛЕМ	
	Служба информационно-правового обеспечения Исполнительный директор государственной инспекции по контролю за деятельностью участников рынка ценных бумаг Иванов И.И. (подпись)	

Лист 3

Земельный участок			
надел обременён ипотекой			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 4
07.02.2024г.			
Кадастровый номер:	50:21:0090100:165680		

5	Зачисление в судейское поручие права требования	данные отсутствуют
6	Сведения о возбуждении в отношении истребования права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления права лица персональным данным физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Протоколы собрания и сведения о подаче заявления, по не рассмотренных заявлениям о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращивания права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельном участке: естественного назначения:	данные отсутствуют

<p>Полное наименование должности</p>	<p>Директор ООО «Своя земля - рентный»</p> <p>Иванов И.И., Фамилия</p>
<p>Судебный исполнитель государственного органа в качестве государственного исполнителя государственной регистрации недвижимости</p>	<p>Министерство юстиции Российской Федерации</p> <p>Дирекция государственной регистрации недвижимости</p>



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости		Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.02.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:165681		

1	Применительно к (применительно к): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1	Возможны инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Объем доли/пая собственности: 50:23:0000000:165681-50:1457022-1 29.09.2022 08:58:13
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отграничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении/ином законном и о доверии управлении законом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	Доверительное управление 29.09.2022 08:58:13 50:23:0000000:165681-50:1457022-1 Срок действия с 28.09.2022 по 15.11.2026 Объекты с ограниченной ответственностью «ТРАНСЪЮНИОНАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Л. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 70:58:77530, ОГРН: 118746006583 данные отсутствуют Принята доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», № 1438-94156151, выдан 26.05.2009 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют	

полное наименование должности	Должность подписавшего Характерной особенностью	подпись, фамилия
Сведения о государственной регистрации недвижимости Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр управления данными в сфере недвижимости» 125080, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, стр. 1		

Серийный номер:
20802667402031800180157040302425028
Действителен с 27.06.2023 по 29.09.2024
Действителен до 29.09.2024 (11:59:00) (UTC+03)
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, Ю.З. МОСКВА, УЛ. ВЕРХНЯЯ
КОЛЫДЖИ, Д.14, МОСКВА, ФЕДЕРАЦИЯ СЛОВЕС
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, ЗАУЛЪЕВСКАЯ, 7/106/500330,
05_cdf1@rosreestr.ru

Закрытый фонд на балансе в составе имущества

МОУ «ФЭУ», Рязанского городского округа
Московская обл., г. Рязань, ул. Фрунзе, д.5
Главный специалист
Москва И.Ю.
7 февраля 2024 г. 15:33



Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
07.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0010000:165881	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или эквивалентной закладной		
	всё или о внесении изменений или дополнений в регистрационный записи об ипотеке		
5	Заявление в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о порожении в отношении арендаториприоритетного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления зрелых плодов порожённых плодов физическому лицу	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без иного участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Права требования и сведения о наличии присутствия, по ие реального заявления о проведении государственной регистрации права (сверхдоговора, предоставления права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	Документ Подпись АД	Инициалы, Фамилия
	 АДВОКАТОВСКОЙ КОЛЛЕГИИ ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКИХ СВЯЗЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДИВЕРСИОНА К 2024 ДИД № 01/04/2024	

Справочный номер:
08805687450/0386283570АКСИОНС/08
Договор № от 27.06.2023 12:10:00 УПС-008
Введен в действие: 19.09.2014 12:15:00 УПС-008
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 111, г. Москва, ул. Зорницкая
д/б/з, 111, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 3847166940165, 7708050293,
08_0918/08/0591/01

Электронный документ на Бухгалтерские расчеты по состоянию на

МФУ «МВУ» Рентного фонда государственного
Муниципального образования г. Ямало-Ненецкий автономный округ
Генеральный директор
Р. Феликс 2014 г.



Дополнение декларативной таблицы государственной кадастровой оценки и информации по Московской области
по состоянию на 01.08.2024 г.

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 внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Решо листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
Объект №024г			
Кадастровый номер:	50:23:0060000:165682		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата принятия кадастрового номера:	20.09.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м2:	668 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	6666510,04		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (З.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Очередь очереди:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мажарых Эрвуд Нильевич, зарегистрирован(а) на основании документа "Доверенность" от паевого заявителя (Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горюхино" доверительного управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", 7705877530		

полное наименование должности	подпись	инициалы фамилия
		
	<p>Генеральный директор Фонда «Своя земля - рентный» Генеральный директор Фонда «Своя земля - рентный»</p>	

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 реестра 2	Всего листов реестра 2-2	Всего реестров 3	Всего листов выписки 4
01.08.2024г.			
Квартальный номер: 50-23-00000100-165682			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых установлены на основании данных документа учета владельцев инвестиционных паев в реестре Квартальное инвестиционное паевое кадастровое инвестиционное паевое отсутствие
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам зарегистрированных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности: 50-23-00000100-165682-50145/2022-1 29.09.2021 08:58:33
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам зарегистрированных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об установлении залога и о договоре управления качеством, если такой договор заключен для управления ипотекой:	4.1 Доверительное управление: 29.09.2022 08:58:33 50-23-00000100-165682-50145/2022-2 Срок действия с 28.09.2022 по 15.11.2026	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147746065383 данные отсутствуют
			Правиль доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 1438-94156151, выдан 26.05.2019 данные отсутствуют
			данные отсутствуют

подпись наименования должности	директор ИОИРСИ	инициалы, фамилия
	 директор ИОИРСИ Елена Владимировна Бондарева Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр кадастровых работ" Департамент с 23.09.2023 по 01.08.2024	

Серийный номер:
0303036812401183801815764010842508
Действителен с 27.06.2023 11:19:00 UTC+03
Действителен до: 30.03.2026 11:19:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, П.О., г. Москва, ул. Воровское
плато, д.4а. Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЕРВИС
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, П.О.У.750643365, 750643365,
05_012@rosreestr.ru

Электронный документ на Блокчейне в системе ЭДО (ЮМЭИ)

МФЛ «МФУ» (Рименского городского округа)
Московская обл., г. Рименское, ул. Мухоморова, д.17
Главный специалист
Неранова Н.С.
7 февраля 2024 г.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Высо листы раздела 2-2	Высо разделов: 3	Высо листов выписки: 4
Квартальный номер: 50-23-0000900-14942			
сведения о депонитари, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или допущений в регистрационный номер об ипотеке;			
5	Заявление в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о возможности в отпущении зрелого/зрелого права	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (смерть, прекращение права, отращивание права или оформление объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

полное наименование društva	документ подписан	инициала, фамилия
	 Сведения о государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют	

Серийный номер:
02905156674123038028557841000423106
Действителен с 17.08.2023 12:39:06 UTC+03
Действителен до: 30.09.2024 12:39:06 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И МОНОПОЛИИ, т.п. г. Москва, ул. Воронцово
полье, д. 96, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И МОНОПОЛИИ, 32677384-01465, 7706000235,
03_0059-000001710

Электронный документ на бумажном носителе подписан

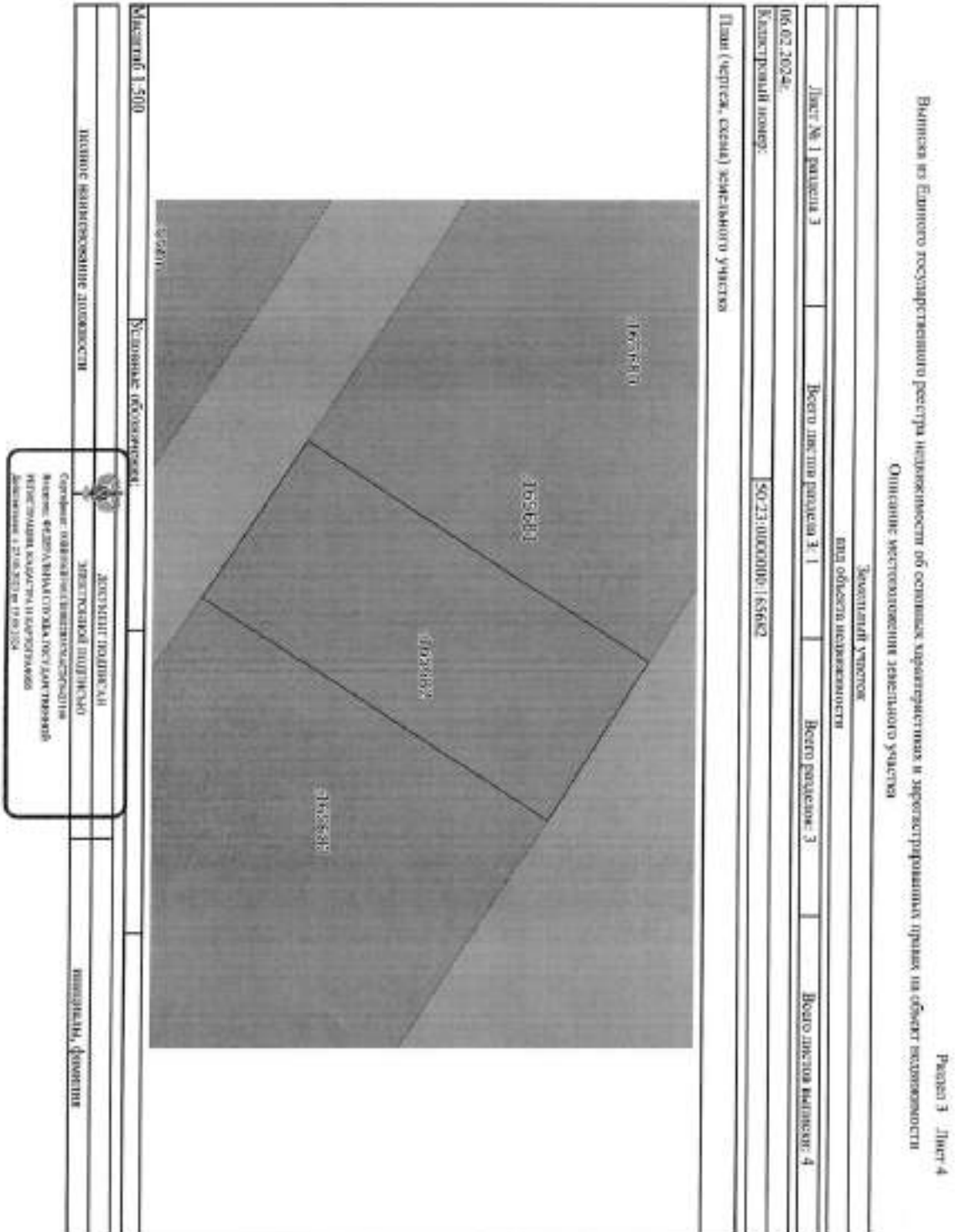
ИМУ - ИФЦ/ Рентному подразделению

Московская обл., г. Раменское, ул. Трудовая, д. 1

Главный специалист

7 февраля 2024 г.





Серийный номер:
001805687401038028457860003415258
Действителен с: 27.08.2023 12:29:00 UTC+05
Действителен до: 20.09.2024 12:18:00 UTC+08
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ЮРИДИЧЕСКОГО
И ИНТЕРПРИТАЦИИ ПРАВ, г. Москва, ул. Воронцовская,
дом 44, Москва, Федеральная служба
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ЮРИДИЧЕСКОГО
И ИНТЕРПРИТАЦИИ, 1047758-80465, 776565036,
05_0010@rosreestr.ru

Электронный документ за подписью нотариуса предоставлен

МАН «ИФЦ» Рязанского областного округа
Московская обл., г. Рязань, ул. Пушкинская, д. 5
Генеральный директор: Мухоморов И.Ю.
31.23
7 февраля 2024 г.



Выявлены ли Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и юридическом положении объектов недвижимости

Земельный участок			
инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Высто листах раздела 2-2	Высто разделов 3	Высто листов выписки 4
06.02.2024г.			
Кодовый номер: 50:23:0000000-165683			

1	Примеоблазитель (примеоблазитель):	1.1	Выявлены инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных выписки с Единого государственного реестра недвижимости паев в реестре анализа паев инвестиционных паев и счёта депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Инд. номер, дата и время государственной регистрации	1.1.1	данные отсутствуют
4	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Инд. номер, дата и время государственной регистрации	2.1	Ожидается предоставление сведений: 50:23:0000000-165683-50/145/2022-1 29.09.2022 08:58:33
4.1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Инд. номер, дата и время государственной регистрации	4.1	Действующее управление
	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона составили третьи лица, сделки: сведения об управлении участком и о договоре управления участком, если таковой договор заключен для управления участком:		Объект с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 770587539, ОГРН: 1147746006383 данные отсутствуют Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 1438-94/156151, датой 26.05.2009 данные отсутствуют данные отсутствуют

Листов выписки/выписки:	ДОКЛАД ПОДПИСАН	НИИПИСИ, фамилия
	ЗЕМЕЛЬНОЙ КОМПЕТЕНТ	
	С грифом и печатью/подпись/подпись/подпись	
	Визитная карточка/подпись/подпись/подпись	
	ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО/подпись/подпись/подпись	
	Датирование 27.08.2023 в 16:20:00	

Средний член:
006059667401838028357841008425108
Действителен с 27.06.2023 12:16:00 UTC+03
Действителен до: 18.09.2024 12:28:00 UTC+03
Выдана: Федеральная служба
Публичного кадастрового учета, кадастра
и картографии, ПУ, Москва, ул. Воровского
дом. д.44, Москва, Федеральная служба
Публичного кадастрового учета, кадастра
и картографии, ПУ, ул. Воровского, д.44,
Москва, Россия

Электронный документ на бумаге имеет юридическую силу

МКУ «МФУ» Федерального государственного бюджета

Московской области, г. Мытищи, ул. Крылатая, д.15

Главный специалист

г. Москва 120445

11.03



Серийный номер:
0000058740110318038818740000425238
Действителен с 27.04.2024 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 18.09.2024 12:19:00 UTC+03
Выдана: Федеральная служба
Публичного кадастрового учета,
и картографии, ИЦ, г. Москва, ул. Воровская
поля, д.44, Москва, Федеральная служба
Публичного кадастрового учета,
и картографии, 384778040443, 770505034,
00_0072@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе генерирован

МФУ - МФУ, Рязанская государственная

Москва, обл., г. Рязань, ул. Б. Звонцовская, д. 5

Главный специалист / Ибрагимов И.Ю.

7 февраля 2024 г. 21:23



Специальный номер:
200802821-001013901289316403184251168
Действителен с: 27.06.2023 13:58:00 UTC+03
Действителен до: 15.05.2034 11:15:00 UTC+03
Выдана: Федеральная служба
Публичной администрации Кабардино-Балкарской Республики, ИЦ, г. Москва, ул. Воровского
д.4, Москва, Федеральная служба
Публичной администрации Кабардино-Балкарской
Республики, 334779639065, 7700666536,
55_001@ca.gov.ru

Информация размещена в Едином государственном реестре недвижимости

ИДПО «ФЭУ» Рентного фонда «Своя земля - рентный»
Московская обл., г. Истринское, ул. Истринская, д.13
Главный специалист
Иванова И.О.
7 февраля 2024 г.
11:20



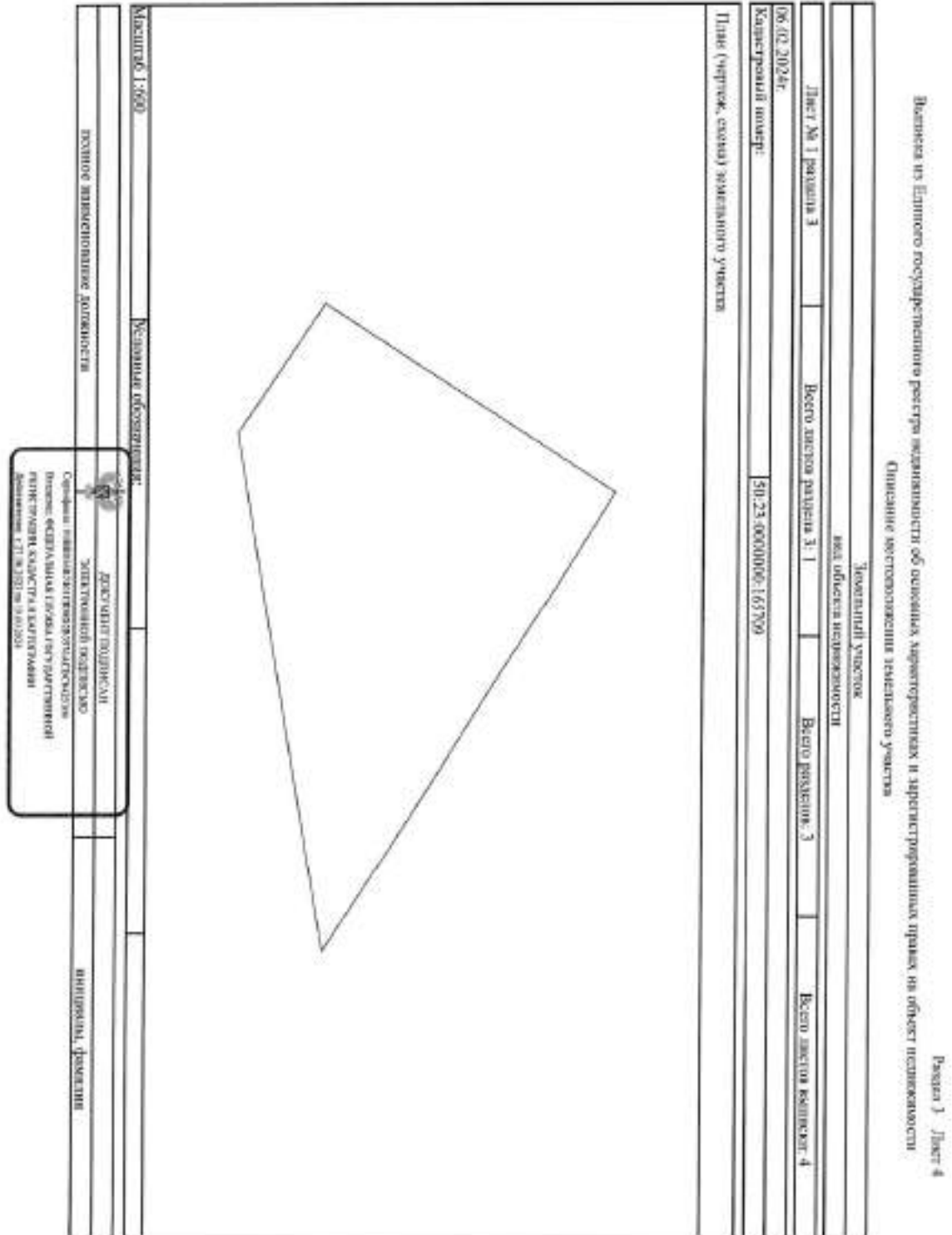
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2

Земельный участок			
ИШ объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165709	

1	Привлечены ли (привлекены ли):	1.1	Выявлены ли инвестиционные взыскания Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Общая информация об объекте: 50:23:0000000:165709-50:145/2022-1 29.09.2022 08:58:33
4	Сравнение прав и обременение объекта недвижимости	4.1	Договорное управление
	ИНД:		29.09.2022 08:58:33
	дата государственной регистрации:		50:23:0000000:165709-50:145/2022-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 29.09.2022 по 15.11.2026
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Объект с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДРУЗЬЕВЪЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. зарегистрирована по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, район Мещовский, д. 14/1, кадастровый номер: 770887730, ОГРН: 114774606583
	сведения о возможности предоставления третьих лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права договора доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», № 1438-54156151, выдан 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости к сделке закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование документа	ДОКУМЕНТ ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЗАКЛЮЧЕНОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
 Сторона: индивидуальный предприниматель Подпись: ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННОЙ КАТЕГОРИИ ВОСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ Дата: 27.08.2024 10:50:00		



Серийный номер:
30882687401E33802B37NAK5CKM2S108
Действителен с 27.08.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 18.09.2028 12:19:00 UTC+03
Кодовая, федеральная служба
ПОСЛУЖИТЕЛЬСКОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУТАЦИИ, 9/1, г. Москва, ул. Воровское
поле, д.4а. Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЛОЖИВА
ПОСЛУЖИТЕЛЬСКОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУТАЦИИ, 384778844465, 7705260316,
80_002@rosotdel.ru

Электронный документ на бумаге имеет юридическую силу

МКУ «МЭЛ» Рентного рентного фонда

Москва, обл., г. Рязань, ул. Фрунзе, д.5

Главный специалист
7 февраля 2024 г. Юсупов И.Ю.



Учредителем Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
является государственное учреждение «Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единой государственной реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Район 1 Дист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Дист № 1 района 1	Всего земель района 1: 1	Всего районов: 3	Всего дистов района: 4
11.02.2014г.			
Кадастровый номер:	50-23-0000000:166812		
Номер кадастрового квартала:	50-23-0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, кв. м:	124 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб.:	945009,54		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости вносят в Единый государственный реестр недвижимости		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Максимова Екатерина Владимировна, действующий директор ООО «Доверенность» от имени заявителя ООО «Своя земля - рентный» с ООО «Управляющая компания "Гарантированное доверительное управление" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный"», ИНН 50/05877530		

Получено 15.02.2024

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЗАКОННЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ	
Графство: нахождение в государственной собственности Выдача: Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии Дата выдачи: 01.08.2024		

Серийный номер:
008803674615338802817640008405328
Действителен до: 27.06.2028 13:19:00 UTC+03
Действителен до: 19.08.2024 13:19:00 UTC+03
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСОБСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
ИМПОРТА И ЭКСПОРТА
ТАМБОВ, МОСКВА, ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБ
ПОСОБСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ИМПОРТА
И ЭКСПОРТА, 38/79/69/0065, 798050530,
00_csd1@rosreestr.ru

Электронный документ в формате Portable Document Format
МФУ «МФЦ» Рязанского городского округа

Масловская ул., Рязань, д.5
Учубева В.А.
(0502)



Главный специалист
13 февраля 2024 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 реестра 2	Всего листов реестра 2: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
11.02.2024			
Квартальный номер: 50-23-0000000-166812			

1	Правообладатель (привозводитель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", паевые о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов, либо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Обязка долевым владением 50-23-0000000-166812-50-145/2023-1 02.06.2023 08:51:26
4	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без возмездного и в силу закона отчуждения имущества лица, сфера: сведения об управляющем паевом и о доверителе управляющем паевом, если такой доверитель назначен для управления паевом:	4.1 02.06.2023 08:51:26 50-23-0000000-166812-50-145/2023-2 Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2026 Доверительное управление 02.06.2023 08:51:26	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530, ОГРН: 114746606583 данные отсутствуют Привалы доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 1438-04136151, выдан 26.05.2009 данные отсутствуют данные отсутствуют

полное наименование должности	
 Директор по юридическим вопросам ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" ИНН: 7705877530, ОГРН: 114746606583	Инженер, финансы

Серийный номер:
0080587401E080835764C0C5403308
Действителен с: 27.06.2023 12:00:00 UTC+03
Действителен до: 01.08.2024 12:00:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РИТЕЛСТАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РИТЕЛСТАЦИИ
г. Москва, ул. Воровского
д. 44, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РИТЕЛСТАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РИТЕЛСТАЦИИ, 770850039,
00_0022@rosreestr.ru

Заверенный документ на основании подписи государственного кадастрового инженера
МАН «ИМ», Римского городского округа
Москва, ул. ..., г. Римское, кв. ..., д. 5
Генеральный директор
13 февраля 2024 г.
Полубина В.В.
0002



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист 3 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 листа 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кadaстровый номер:		50:23:0000000:166812	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:500	Буквенное обозначение		
полное наименование должности		полное наименование должности	
Директор подразделения Сурфин Александрович Фамилия, Имя, Отчество Подпись: 27.08.2024 № 1000/2024		Директор подразделения Сурфин Александрович Фамилия, Имя, Отчество Подпись: 27.08.2024 № 1000/2024	

Серийный номер:
008662837400030020076ACD58415386
Действителен с: 27.06.2023 12:20:00 UTC+03
Действителен до: 18.06.2024 12:00:00 UTC+03
Местоизд.: ФЕДЕРАЦИОНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОДДЕРЖКИ
И ИНТЕРНЕТ-СЕРВИСОВ, ИЦ, г. Москва, ул. Варшавское
пуле, д.4, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ФЕДЕРАЦИЯ
ИНФОРМАЦИОННЫХ СЕРВИСОВ И ИНТЕРНЕТ-СЕРВИСОВ,
ИЦ, ул.Знаменская, 7/706590206

Электронный документ на бумажном носителе юридически

ЭМУ (ИЭЦ) признается юридическим документом
Московская обл., г. Балашиха, вк. Ореховая, д.5

Главный специалист
31 февраля 2024г.
Кочубова В.В.
08.02





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

наименование органа государственной власти

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 внесены следующие сведения:

Регистр | Лист 1

Земельный участок		Или объект недвижимости	
Лист № 1 реестра 1	Всего листов реестра 1: 1	Всего реестров: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	50:23:0000000:166818		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Квотал, №2:	1791 +/- 15		
Кадастровая стоимость, руб:	13399000.22		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (ЛП)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выносятся в Единый государственный реестр недвижимости		
Способы обременения:	Микрофинансирование (МФ) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" № 7705877530		
Исключительный выписки:			

по форме государственной отчетности	ДОКЛАД ПОДПИСАН	ИННОВАЦИЯ, ФОКОНА
-------------------------------------	-----------------	-------------------


 ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕНТНОЕ ФОНДОВОЕ ОБЩЕСТВО
 Федеральное государственное учреждение «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии»
 Адрес: Московская область, г. Раменское, ул. Мухоморова, д. 17, стр. 2020 от 19.01.2021

Свидетельские копии:
000025287-011C330320764C00M25103
Действителен с: 27.06.2023 12:19:06 UTC+03
Действителен до: 16.09.2034 12:19:06 UTC+03
Издатель, федеральная служба
Публичного кадастрового учета
и картографии, 11, г. Москва, на Борокская
улице, д.10, Москва, Федеральная служба
Публичного кадастрового учета
и картографии, 119179/004/005, 7906665504,
fd_vpd@rosreestr.ru

Электронный документ на Бумажном носителе предоставлен

МКУ «ИФЦ» Рамenskого городского округа
Московская обл., г. Звенигород, ул. Юбилейная, д.5
Главный специалист
5 февраля 2024
11:32



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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 Листов 2	Всего листов Листов 2-2	Всего Листов 3	Всего листов Листов: 4
02.02.2024г.			
Кадстровый номер: 50:23:0000000:166818			

1	Правобладатель (правообладатель): Сведения о наличии/отсутствии предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1 1.1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых учтены/включены на основании данных первичных отчетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в соответствии с требованиями законодательства данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля/пакет собственности 50:23:0000000:166818-50/144/2023-1 02.06.2023 08:51:26
4	Ограничения права и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении заложен и о долговременном управлении заложен, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	Долговременное управление 02.06.2023 08:51:26 50:23:0000000:166818-50/144/2023-2 Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2026 Обременение с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОНЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Л. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147746006583 данные отсутствуют Права доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 1438-04156151, являя 26.05.2009 данные отсутствуют	

полное наименование должности	директор ИКД	инициалы, фамилия
 директор ИКД ЗАКРЫТОЙ ПОДЛИСКО СЕРВИС-ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВЫСОКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРАВОСЛУДИЕ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БЮДЖЕТНЫХ РАБОТ (ИНН - 77 05 87 75 30)		

Серийный номер:
0081026718220281020319AC0C8421108
Действителен с: 21.08.2023 12:29:06 UTC+03
Действителен до: 21.08.2024 12:29:09 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСЛУЖЕВОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУАЦИИ, Ю.г. Москва, ул. Воровского,
дом 4, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСЛУЖЕВОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУАЦИИ, 104172(Москва), 770000(Россия),
100-0611@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе государственного образца
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОННОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, г. Раменское, ул. Молодежная, д.5
Главный специалист
Колубеев В.В.
5 февраля 2024 12:32



Лист 3

Земельный участок инв. объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов листового 4
02.01.2024	
Кадастровый номер:	50-23-0000100-166818

5	Земельный участок в судебном порядке права Требуемые:	данные отсутствуют
6	Сведения о возмещении в отношении депозитария/депозитарного права.	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Приведены ли сведения о наличии поступления, но не зарегистрированных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

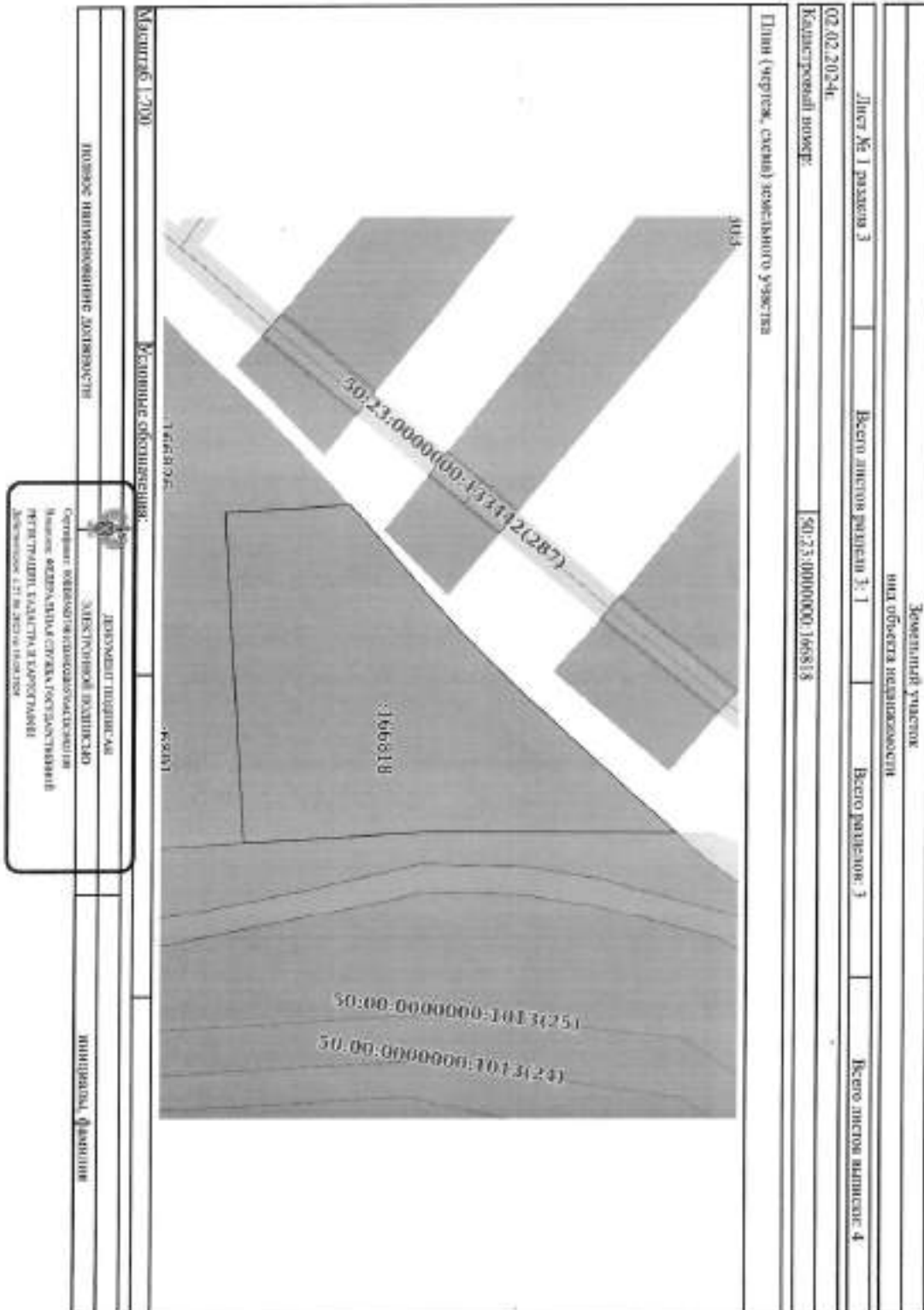
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ ЗАКОННОСТИ ПОДПИСАНО Стороной: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии	индивидуальное наименование должности
--	--

Серийный номер:
008805697503233032376AC0282Q328
Действителен с: 27.05.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 10.09.2024 12:19:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО СОБРАТЕЛЕНСКОМУ РЕГИСТРАЦИИ И АДАПТИВ
И ИМПОРТИРОВКИ, ИЦ, г. Москва, ул. Воронцовск
кая, д.14, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО СОБРАТЕЛЕНСКОМУ РЕГИСТРАЦИИ И АДАПТИВ
И ИМПОРТИРОВКИ, 504-179-03-00-05, 7716500330,
00_skt1@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе: гражданин
МУП «ИРАЦ» Ленинского городского округа
Москва обл., г. Ленинск, ул. Кривская, д.5
Главный специалист
11 февраля 2024 г.
12:32



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка
 Рядом 3 Лист 4



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

иное наименование государственного органа

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 внесены следующие сведения:

Земельный участок		Район 1 Девят 1	
вид объекта недвижимости			
Девят № 1 район 1	Всего дачных участков 1: 1	Всего дачных 3	Всего дачных выделов 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:	50-23-0020269-439		
Номер кадастрового квартала:	50-23-0020269		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м ² :	798 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	6121000,2		
Какие факторы номера разрешённых в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешённого использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"		
Общие отметки:	данные отсутствуют		
Подучастка выделов:	Максимум Зауряд Никитич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от лица заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", 7708677530		

полное наименование документа	документ подписан	подпись, фамилия
	электронной подписью	
	Служба государственной регистрации недвижимости Московской области по управлению регистрацией кадастра недвижимости	
	Подпись: 427032004-10.000	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Высо дление раздела 2. 2	Высо Реквизит: 3	Высо дление листове: 4
06.02.2024г.			
Кодовый номер: 50-23-0020269-539			

1	Гримообъект (гримообъект):	1.1	Владельце инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых указаны ниже на основании данных лицевых счетов кадастровых неактивных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счете дене кадастровых инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Сблиз данные собственности: 50-23-0020269-539-50/145/2023-1 02.06.2023 08:23:58
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Дочернее управление
4.1	вид:		02.06.2023 08:23:58
	дата государственной регистрации:		50-23-0020269-539-50/145/2023-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2026
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Обязательство с ограничением ответственности "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ПОВЕЛЕНАЯ УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» ИНН: 7705877539, ОГРН: 1147746065583
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» № 1438-04/156/151, валид 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (с) недвижимого в силу закона сделки третьего лица, органы:		данные отсутствуют
	сведения об управлении налогами и о доходе управления налогами, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

<p>ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПОДПИСАНИИ</p> <p>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (с) недвижимого в силу закона сделки третьего лица, органы:</p> <p>сведения об управлении налогами и о доходе управления налогами, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p>	<p>ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПОДПИСАНИИ</p> <p>ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПОДПИСАНИИ</p>
---	---

Свидетель номер:
004055232010302026357642024010186
Действителен с 27.06.2023 12:29:03 UTC+03
Действителен до 09.09.2024 12:19:00 UTC+03
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ
ПОСОБСТВЕННОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ, АДАПТАЦИИ
И КАРТОГРАФИИ, г. Москва, ул. Воронцово-
полье, д. 4а, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСОБСТВЕННОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ, АДАПТАЦИИ
И КАРТОГРАФИИ, 244779020463, 7706048536,
00_2481@rosreestr.ru

Электронный документ не является оригиналом

МКУ «МЦД» (полное наименование)

Москва, ул. Б. Рабочий, д. 5

Главный специалист

7 февраля 2024 11:23

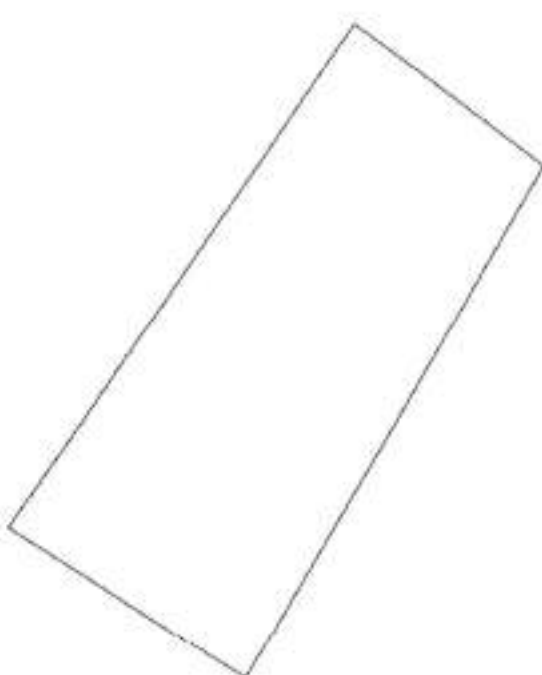


Земельный участок		Лист 3	
Лист № 2 участка 2		Лист № 3 участка 3	
Всего листов участка 2 - 2		Всего листов участка 3 - 4	
Катастровый номер: 50:02/002/009-5/09			
06.02.2024г.			
сведения о действительном, который осуществляется исполнение обязательной долевой доли владения или долевой собственности;			
5	Заявление в суд об истребовании права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возведении в откосах;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об актах области неадекватности для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правоустанавливающие и сведения о наличии постановки, но не государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

Исполнитель: Иванов Иван Иванович	Лист 3
Подпись: 	Лист 3
Специализированная организация: ООО «Эксперт-Аудит»	Лист 3
Адрес: г. Москва, ул. Ленина, д. 10	Лист 3
ИНН: 50/001/001/001/001	Лист 3
ОГРН: 5007003893	Лист 3
Свидетельство о государственной регистрации: 50/001/001/001/001	Лист 3
Свидетельство о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости: 50/001/001/001/001	Лист 3
Свидетельство о государственной регистрации: 50/001/001/001/001	Лист 3
Свидетельство о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости: 50/001/001/001/001	Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист 3 Лист 4

Земельный участок			
ИД объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Выгодо получатель 1	Выгодо получатель 3	Выгодо получатель 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50-23-0020269-139	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Реальные обозначения	
Земельный участок		Земельный участок	
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московское управление Адрес: 121 86 021, г. Москва, ул. Овчинниковская, д. 10, стр. 10		Институт «ИПИ» Юридический отдел Адрес: 121 86 021, г. Москва, ул. Овчинниковская, д. 10, стр. 10	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
www.rosreestr.ru/eng/region/50

Выявлен на Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 1	Лист № 1	Лист № 1	Лист № 1
01.02.2024	50:23:0020269/541	50:23:0020269	02.06.2023
Кадастровый номер:	50:23:0020269/541	50:23:0020269	02.06.2023
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020269	50:23:0020269	02.06.2023
Дата проведения кадастрового номера:	02.06.2023	02.06.2023	02.06.2023
Раннее присвоенный государственный номер:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация
Площадь, м ² :	790 +/- 10	790 +/- 10	790 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб.:	6135456	6135456	6135456
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов капитального строительства (2.1)	для размещения объектов капитального строительства (2.1)	для размещения объектов капитального строительства (2.1)
Статус земель об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Малооплатное Закрытое Паевое Инвестиционное Фондовое Общество "Фондовое общество" от имени Инвестента Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Торговое общество доверительного управления" Л.У. Закрытое паевое инвестиционное фондовое общество "Своя земля-рентный", Т705877530	Малооплатное Закрытое Паевое Инвестиционное Фондовое Общество "Фондовое общество" от имени Инвестента Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Торговое общество доверительного управления" Л.У. Закрытое паевое инвестиционное фондовое общество "Своя земля-рентный", Т705877530	Малооплатное Закрытое Паевое Инвестиционное Фондовое Общество "Фондовое общество" от имени Инвестента Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Торговое общество доверительного управления" Л.У. Закрытое паевое инвестиционное фондовое общество "Своя земля-рентный", Т705877530

подпись инициатора доверия	документ подписан	инициатор, фамилия
	заказчиком подписано	

Сторона выказывающая доверие
 Запись об ограничении срока государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 7705877530

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

Лист 1 Лист 2

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2-2	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 4	
02.02.2024г.			
Кадстровый номер:		50-23-0020269-541	

1	Григорьевича (привлеченный):	1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов к/счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам порочительных данных физического лица: Инд., номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности: 50-23-0020269-541-50145/2023-1 02.06.2023 08-23-58
4	Отражаются права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.06.2023 08-23-58	
	номер государственной регистрации:	50-23-0020269-541-50145/2023-2	
	срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2023 по 14.11.2026	
	индо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩИЙ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 7705877530, ОГРН: 114774606683	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам порочительных данных физического лица основным государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан	
 Федеральное бюро технической регламентации Федеральное бюро технической регламентации		ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»	
		инициалы, фамилия	

Серийный номер:
006659874001233003030784C02951510F
Действителен с 27.06.2023 12:10:00 UTC+03
Действителен до 15.06.2024 12:10:00 UTC+03
Выданы Федеральным Службой
ПОНАЧАТВОНОСИ РЕГИСТРАЦИЯ, МАДАСТРА
И НАПРАВУВАНИ, П. С. Москва, Ул. Воровская
зале, д.14, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБА
ПОСЛАМСТВАНОСИ РЕГИСТРАЦИЯ, МАДАСТРА
И НАПРАВУВАНИ, 1417769340405, 7706688156,
01_csd@psnvest.ru

Электронный документ на бумажном носителе предоставляется

ММУ (МФУ) «Рамонскость городского округа»
Москва, ул. с. Рашковская, 4.5
Главный специалист
9 февраля 2024 12:00

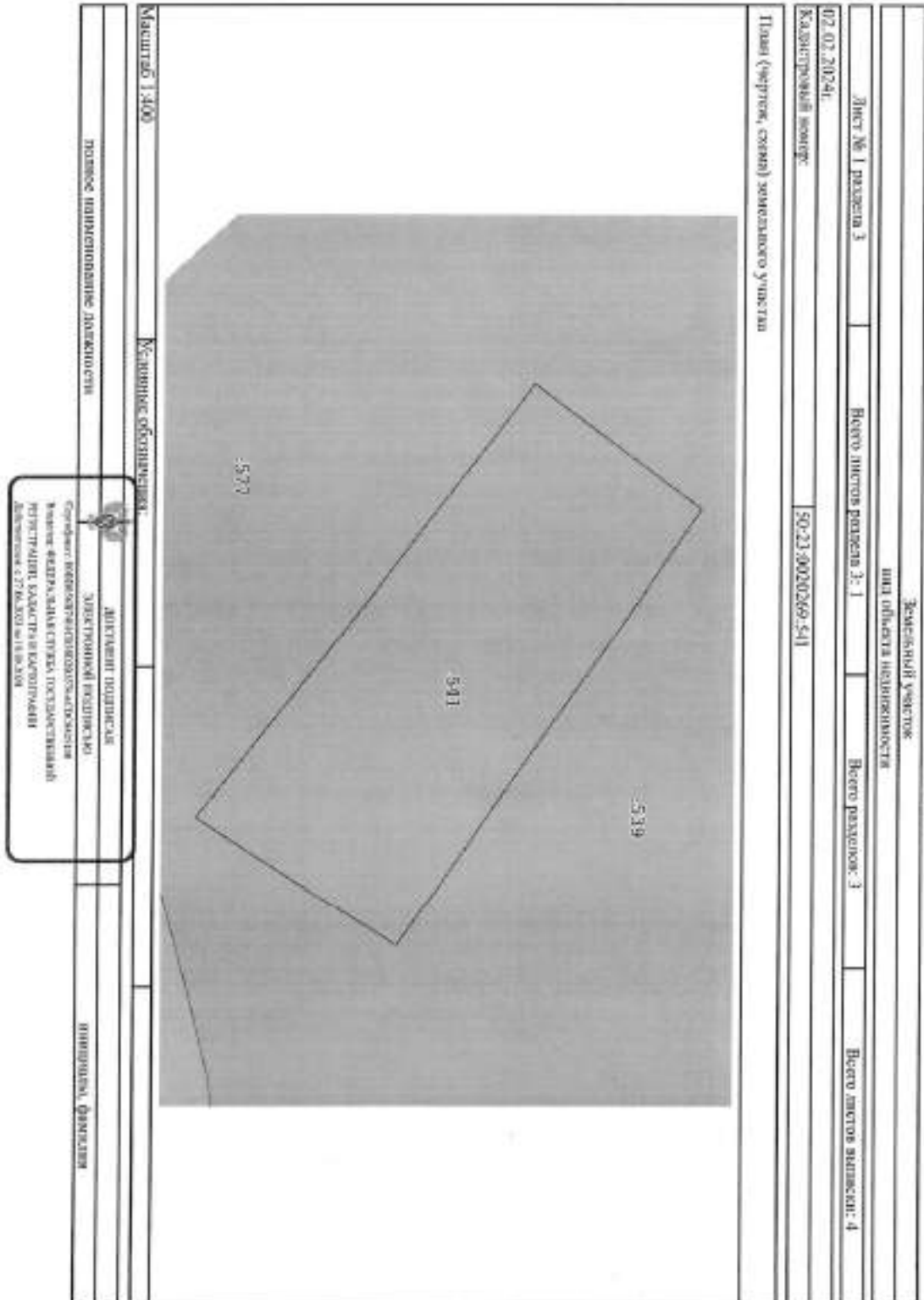


Серийный номер:
000000014013398701837645008426108
Действителен с: 27.08.2023 12:15:00 UTC+00
Действителен до: 29.08.2024 12:39:00 UTC+08
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТИНАЦИИ, НАДАСТРА
И ЗАПИСИ ИМУЩЕСТВА, МОСКВА, УЛ. БОЛЬШОЕ
САДОВЫЕ КИРДИЧЕВСКОЕ, 49/1
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТИНАЦИИ, НАДАСТРА
И ЗАПИСИ ИМУЩЕСТВА, МОСКВА, УЛ.
БОЛЬШОЕ САДОВЫЕ КИРДИЧЕВСКОЕ, 49/1

Заверенный документ на бумажном носителе, представлен
МУО «ИЦ «Имущество» (зарядное бюро)
Московская обл., г. Мытищи, ул. Крылатое, д.13
Главный специалист Кошбеева О.В.
5 февраля 2024 г. 12:52



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка
 Рисунок 3 - Лист 4



Средний член:
ИНН 50/0014010000 ОГРН 1045000000000
Действителен с: 27.06.2023 12:28:30 UTC+3
Действителен до: 29.09.2024 11:16:00 UTC+3
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПОРТА ИЛИ: Москва, ул. Воровского
д.44, Южная ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПОРТА ИНН: 50/0014010000, ОГРН: 1045000000000,
ООО «ФЭИ» www.fei.ru

Электронный документ подписан электронной подписью
МКУ «ИРЦ» (наименование городского органа)
Москва, Московская обл., г. Люберецкий, ул. Кривоколен, д.3
Главный специалист
3 февраля 2024г.
Конфиденциально



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Управление государственного реестра недвижимости 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 внесены следующие сведения:

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 выдела 1	Выдел выделов выдела 1-1	Выдел выделов 3	Выдел выделов выделов 4
05.02.2024г.			
Кадастровый номер:	50-23-0030209-547		
Номер кадастрового квартала:	50-23-00302099		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м2:	810 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	6230662,2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выделу выделов "закладные"		
Сведения об объекте:	данные отсутствуют		
Подлежащий выделке:	Младший Эдуард Павлович, действующий (ин) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Гонимостное" директального управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", 7705877530		

полное наименование должности	 АДВОКАТ ПОДПИСАЛ СУБЕКТНОЙ ПОДСИДЮ СЛУЖБЫ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АДВОКАТОВ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПЕРИОДА РАБОТЫ АДВОКАТОВ АДВОКАТОВ И ДРУГИХ АДВОКАТОВ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Служебный адрес:
8000056819492838028251640000435208
Действителен с: 27.09.2023 13:15:00 07С-00
Действителен до: 15.09.2028 12:19:00 07С-00
Выдано: Федеральная служба
ПАО «РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВАЯ
И ЗАРЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА
И КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА
ПАО «РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВАЯ
И ЗАРЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА
И КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА, 316779490065, 778826236,
02_001870000001/01

Электронный документ на бумаге ксерокопия оригинала
ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КАДАСТР
Московская обл., г. Рузский, ул. Заречная, д.3
Служебный адрес:
01 февраля 2024 г. 12:02



Серийный номер:
008056874031338103835764505843108
Действителен с 21.08.2025 12:15:00 UTC+03
Действителен до: 21.08.2028 12:15:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
г. Москва, ул. Воровского
г. Москва, Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра
и имущественной регистрации, 798540536,
08_01@rosreestr.ru

Электронный документ подписан квалифицированным сертификатом

МФУ «ФРЦ» Федеральная служба по техническому и кадастровому делу
Московская область, г. Пушкино, ул. Дачников, д. 5
Главный специалист
6 февраля 2024
12:40



Земельный участок		Лист 3	
или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.02.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020269:547		
5	Земельные и другие права, которые подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
6	Земельные и другие права, которые подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Противоречия в сведениях о наличии установленных, но не зарегистрированных ограничений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

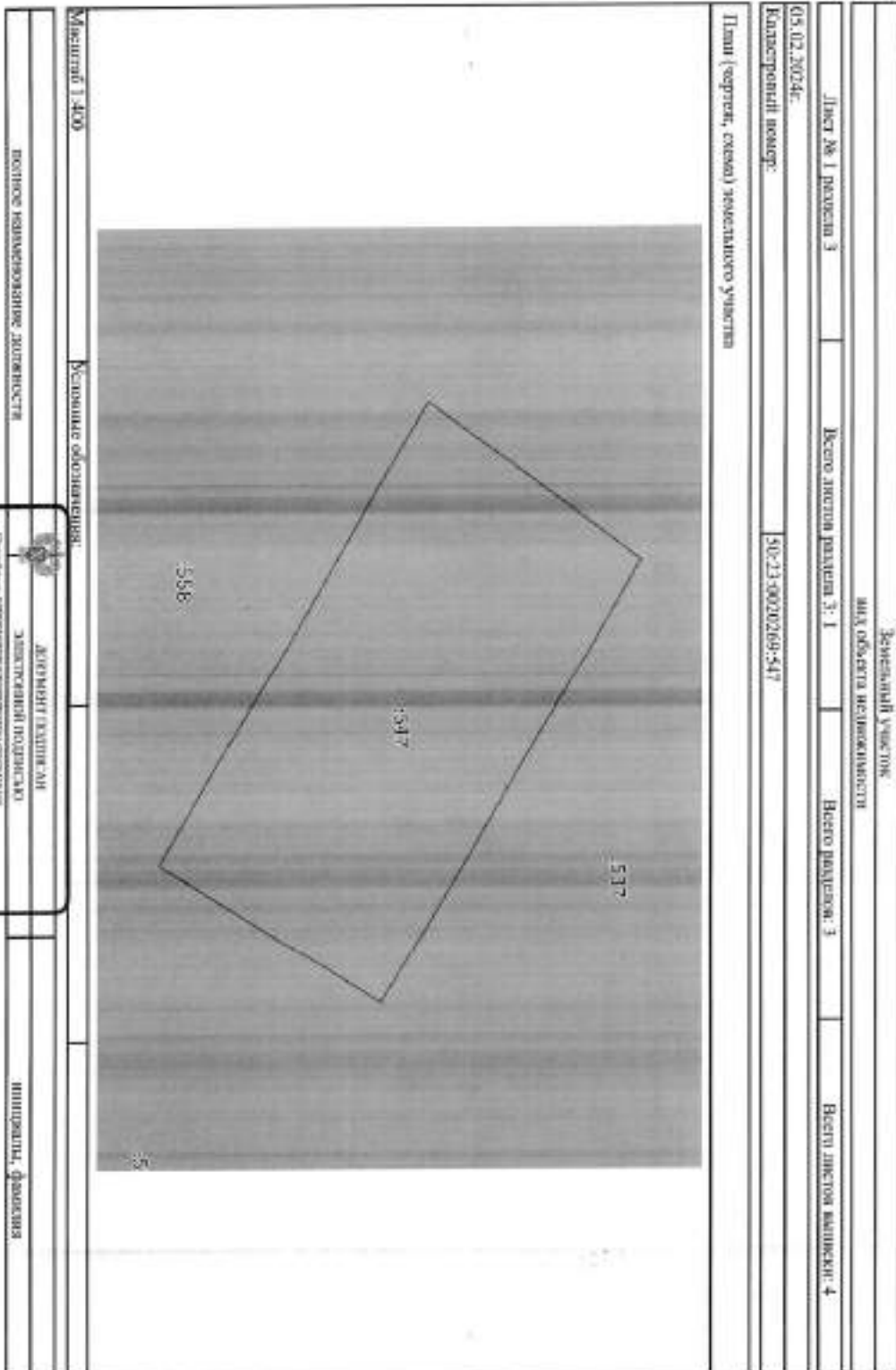
Исполнение обязанностей должностного лица	ДЮКОВИЧЕВ БОРИС СЕРГЕЕВИЧ ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ Судебно-экспертное учреждение Федерального государственного кадастрового агентства Датум: 01.08.2024 г. 10:00:00	Инициалы, фамилия
---	---	-------------------

Серийный номер:
027800087402139020005364004425108
Действителен с 27.06.2023 12:29:48 UTC+03
Действителен до: 19.09.1024 12:10:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУАЦИИ, Ш.г. Москва, ул. Корсакова
д.44, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУАЦИИ, 1041790000005, 7706562036,
00_0410@rosreestr.ru

Закрытый документ в будущем исполнении государственного
МУЗ - ИМЭИ) Умелого городского округа
Московский район Дзержинский, д.15
Главный специалист
8 февраля 2024 г.
12:02



Выявлен по Единому государственному реестру недвижимости объект недвижимости и зарегистрированное право на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка



Серийный номер:
008105817401С180102025\МА1С02413338
Действителен с: 27.06.2023 12:18:00 UTC+03
Действителен до: 19.08.2024 12:33:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСЛУЖИТЕЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУТРИМАН, Эл.п.: Москва, ул. Воровское
полю. д.44, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСЛУЖИТЕЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУТРИМАН, ДИП779642945, 779640536,
00_эл.п.:Росрегистр.рф

Закрытый документ на бланке государственного образца

МАН - ИРЯЦ, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и импультриман, г. Москва, ул. Воровское, д.44
Полный субъектный состав: Вулканс 3.8.
6 февраля 2024 12:00



Удостоверяющие Фрагментальной копии государственной регистрации прав собственности на земельный участок по Московской области
 выданы в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости

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 внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Высота листов раздела 1: 1	Высота листов: 3	Высота листов выписки: 4
05.02.2024г.			
Кадастровый номер:	50-23-0020209-539		
Номер кадастрового квартала:	50-23-0020209		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м2:	835 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	648457,65		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для размещения жилого строения (З.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Обременения:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Можартек Девелопмент, действующий(ий) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество инвесторского управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" 7705877930		

полное наименование должника	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ	ИНВЕСТИМ. ФАМИЛИЯ
	ЗАПИСАННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Средством электронно-подписанной формы	
	Именем Федерального центра государственной кадастровой регистрации недвижимости	
	Именем субъекта Российской Федерации	

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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Лист раздела: 3	Всего листов выписки: 4
05.02.2024г.			
Катастровый номер		50:23:0020269:558	

1	Презентация (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устояли в реестре владельцев паев и реестре владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности: 50:23:0020269:558; 50:145/2023-1 02.06.2023 08:23:58
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.06.2023 08:23:58
	номер государственной регистрации:		50:23:0020269:558; 50:145/2023-2
	срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2026
	лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Объекты с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7708587530, ОГРН: 14774806583
	сведения о возможности предоставления третьих лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 1438-04/561/51, выдан 26.05.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

полное наименование документа	документ подписан	подпись, фамилия
	 ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬ	
	Сведения выданы в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 207-ФЗ "Об информации, относящейся к сфере государственной деятельности, являющейся объектом государственной тайны"	


Серийный номер:
003832087401039810835164005845108
Действителен с 27.09.2023 12:18:00 (UTC+03)
Действителен до: 10.09.2024 12:18:00 (UTC+03)
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, АДАПСТА
И КАТОСТРАФИИ, ВЛ.Г. Москва, ул. Воровское
поле, д.14, Москва, Федеральная служба
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, АДАПСТА
И КАТОСТРАФИИ, 11947793-80463, 7709050334,
06_040@rosreestr.ru

Электронный документ на Бухгалтерские носители информации

МУ «ФЭЦ» Новиково (Федеральное агентство)
Московское обл., Троицкий район, д. 5
Главный специалист
Е. Фролова 2024 г.
17.03



		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
05.02.2024г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		50:23:0020260:558	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной депозитарной выпиской или экскривной выпиской; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Занятые и свободные участки права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Провозимые и сведения о наличии пользователей, но не зарегистрированных заявителей о проведении государственной регистрации права (перехода, предоставления права), отращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный кадастровый номер:	данные отсутствуют	

полное наименование документа	документ подписан	инициалы, фамилия
	 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное управление Росреестра по Центральному федеральному округу Федеральное управление Росреестра по Московской области Федеральное управление Росреестра по Московской области	

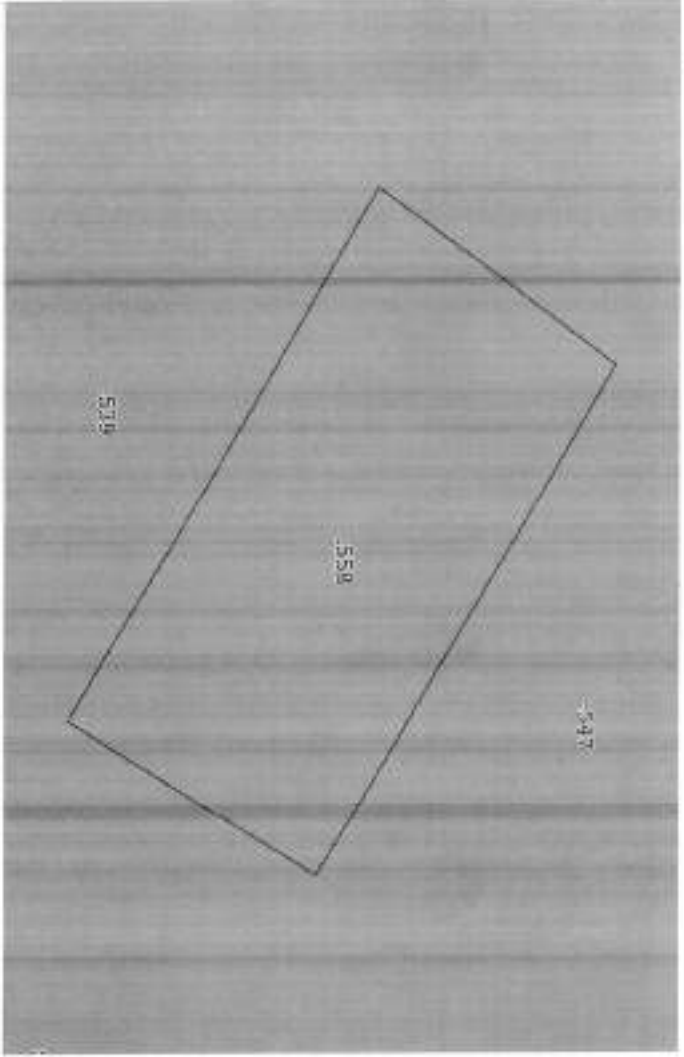

Серийный номер:
0088000074621038038376AC008425108
Действителен с: 17.08.2023 00:00:00 UTC+03
Действителен до: 18.08.2024 11:00:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМОТРИВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
г. Москва, ул. Воровского
д. 14, Малая, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМОТРИВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ, 700058000,
00_edi@rosreestr.ru

Заверенный документ не является нотариальным

МКУ «ИРИ» Рязанского городского округа
Московский обл., г. Рязань, ул. Тургенев, д. 5
Главный специалист
Иванова М.В.
6 февраля 2024 г.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка
 Район 3 - Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 района 3	Листов района 3: 1	Листов района 3	Листов выписки: 4
Дата от: 2024г			
Кадастровый номер:		50:23:0020269:558	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Крупность обозначения		
			
полное наименование должности		полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сиренев Александрович Александрович Начальник территориального отдела государственной регистрации недвижимости Департамента 37 Росстата по Санкт-Петербургу		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Иванова Мария Ивановна Начальник территориального отдела государственной регистрации недвижимости Департамента 37 Росстата по Санкт-Петербургу	

Серийный номер:
0088588740033003835764C7D9A5151E8
Действителен с: 27.06.2019 11:09:40 UTC+4:0
Действителен до: 19.09.2024 12:15:00 UTC+4:0
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСЛУЖЕВЫМ РЕГИСТРАЦИЯМ, КАДАСТРА
И ИНТЕРНАЦИОНАЛ, ИЛ, г. Москва, ул. Вержбицкая
д. 1/а, Москва, Федеральная служба
Публичного кадастрового учета, КАДАСТРА
И ИНТЕРНАЦИОНАЛ, 1247798340455, 706585536,
00_001@taxnet27.ru

Документ является бланком налоговой отчетности
ИФНС №602/Тулского городского округа
Москва, обл., г. Тульское, Думская, д. 45
Главный специалист
6 февраля 2024 г.
12:00



Удостоверение фрагментов сведений государственной регистрации, даты вступления в законную силу и заверения по 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 внесены следующие сведения:

Земельный участок		Лист № 1 Листа 1	
вид объекта недвижимости		Всего листов документа 1-1	Всего листов документа: 3
		Всего листов документа: 4	
Кадастровый номер:	50:23:0020275:5496		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	иные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Раменский филиал		
Площадь, кв. м:	814 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	627170,72		
Кадастровый номер раздольных земель в пределах земельного участка объекта недвижимости:	иные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (З.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подлежащий注释:	Максимальный размер выкупа, действующий(ий) на основании документа "Доверенность" от лица заявителя (Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля-рентный", 7705877530		

Исполнитель государственной должности	Исполнитель государственной должности
Исполнитель государственной должности	Исполнитель государственной должности
Исполнитель государственной должности	Исполнитель государственной должности

Серийный номер:
00802587401C03603035704050M12324
Действителен с 17.08.2024 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 30.09.2024 13:19:00 UTC+03
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, Ю. С. Москва, ул. Варшавское
шоссе, д. №. Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 124775000000, 7106360006,
05_cad1@rosreestr.ru

Экспертный документ на бумажном носителе предоставлен

МКУ «ИРЦ Рязанского городского округа»
Московская обл., г. Рязань, ул. Восточная, д. 5
Главный специалист
Т. Фарава 2024 г.

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

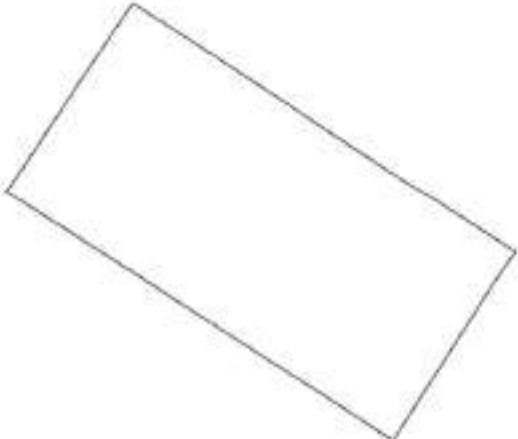
Лист 2 Лист 2

Земельный участок или объекта недвижимости			
Лист № 1 документа 2	Выдел листов документа 2: 2	Выдел документов: 3	Выдел листов выписки: 4
06.02.2024г.			
Календарный номер: 50:23:0020275:5496			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные и котировки устанавливаются на депозитный лицевой лицевой счет по подразделу инвестиционных паев в реестре каталогизированных инвестиционных паев и счетов депо на балансе
2	Сведения о возможности предоставления третьими лицами информационных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Объем доливая собственности: 50:23:0020275:5496-50:145:2022-1 29.09.2022 08:58:13
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьих лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающей права (вз) собственника в силу закона сделки третьего лица, сделки: сведения об управлении делами и о доверии управление делами, если такой договор заключен для управления имуществом:	Доверительное управление 29.09.2022 08:58:13 50:23:0020275:5496-50:145:2022-2 Срок действия с 28.09.2022 по 15.11.2026 Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УЧРАВЛЕНИЕ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 7905877530, ОГРН: 114774666483 данные отсутствуют Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», № 1 428-041 56151, вступил в силу 26.08.2009 данные отсутствуют	

полное наименование должности	полное наименование должности
 Директор поклад ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:00210275:5486	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500		Наименование обозначения:	
допуска наименование должности		ДОПУЩЕН ПОДПИСАМ	
Служба кадастрового учета и регистрации недвижимости Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового учета и регистрации недвижимости» Ленинский районный филиал		ЗАПИСИ ПОДПИСАМ	
		инициала, фамилия	

Специальный номер:
0066266614108880381574208025108
Действителен с 27.06.2021 12:18:00 UTC+4.
Действителен до 28.06.2025 12:18:00 UTC+4
Выдан в: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПОРТА НЕДВИЖИМОСТИ, ул. Вавилова
дом, д-но, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПОРТА НЕДВИЖИМОСТИ, 10479694465, 770856034,
sp_0102@rosreestr.ru

Закрытый документ на бумаге или электронном носителе

МУ - МВ (Муниципального государственного фонда)

Муниципальный фонд, г. Рязань, ул. Фрунзе, д. 5

Главный специалист

7 февраля 2024 г.



Дополнение федерального списка государственных кадастровых и картографических по Московской области

форма утверждена 01.08.2024 года

Внесена на Единый государственный реестр недвижимости по основным характеристикам и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Результат: Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов листов: 4
Кадастровый номер:	50:23:0020275:576		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2022		
Рыночная стоимость государственной земельной доли:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Московская область, г. Раменское, Россия/б/н Физлица		
Площадь, кв. м:	1218 кв. м 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	939065.82		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Площадь выделен:	Мажоритарный Эдуард Владимирович, зарегистрирован на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Госстройсервис-Рентальный" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", 7705877530		

Исполнительное агентство	Исполнительное агентство
	
Директор исполнительного агентства	Директор исполнительного агентства
Степанов Александр Владимирович	Степанов Александр Владимирович
Подпись: _____	Подпись: _____
М.П. Исполнительное агентство	М.П. Исполнительное агентство
Исполнительное агентство	Исполнительное агентство

Серийный номер:
088805874010393030357945020425108
Действителен с 22.08.2023 12:33:00 UTC+03
Действителен до: 09.09.2024 12:33:00 UTC+03
Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРОДАСТВАЮЩЕЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПОТРАФИКИ, ПУ. с. Москва, кв. Воробьево,
д.14, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРОДАСТВАЮЩЕЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПОТРАФИКИ, 3947796569365, 7706560158,
00_cad2@rosreestr.ru

Электронный документ на Блокчейне из области государственной

ИДЗУ - ИДЗУ, Рентное государственное предприятие
Москва, обл., с. Раменское, ул. Давыдовская, д.5

Главный специалист
7 февраля 2024 г.
Исмаилов И.Ю.
11113



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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 выписка 2	Всего листов выписки 2-2	Всего выписок 3	Всего листов выписок 4
06.02.2024			
Катастровый номер: 50:23:0020275:5576			

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных финансового лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1 1.1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев информе отсутствуют
2	4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных финансового лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющей компании и о договоре управления участком, если такой договор заключен для управления участком:	2.1	Общая доля собственности: 50:23:0020275:5576-50:145/2022-1 29.09.2022 08:58:33 Срок действия с 28.09.2022 по 15.11.2026 Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» ИНН: 7705877530, ОГРН: П4746016583 данные отсутствуют
Данные отсутствуют		данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ	ИННОВАЦИОНАЛ ФАЙЛДИНЕ
	 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНО ПОДПИСАНО Сторона инвестирования/инвестор/обременитель Подпись: ФЕДОРОВА СВЕТЛА ПЕТРОВНА РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР № 50/23/0020275	

Серийный номер:
5088208040100100185576ACD08421008
Действителен с 27.06.2023 22:19:00 UTC+05
Действителен до: 10.03.2024 22:19:00 UTC+05
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ
ПОСОБСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДЛЕЖАЩЕЙ
ПРАВООТБОРЩИМ ВО. г. Москва, ул. Воронцово
полье, д. 1а, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО СОБСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДЛЕЖАЩЕЙ
ИНФОРМАЦИИ, ЭЛЕКТРОННОМУ УПРАВЛЕНИЮ,
30.08.2020(02:17)

Электронный документ на бумаге вносится в систему предоставления

ИФУ «ИФУ» Рентного фонда городского округа
Москва (ИНН 50/011, ИНН/КВЛ 50/011/0010001), г. Москва, ул. Кулаковский Д. 5
Главный специалист Маша Н.Ю.
Т.факс: 2024.1.31.23

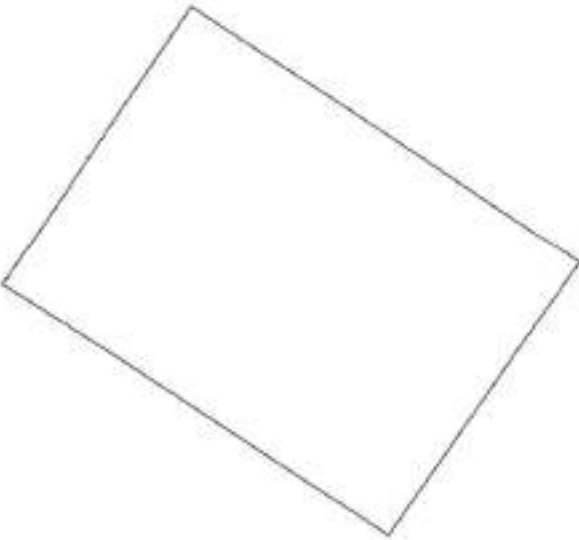


Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
назв. объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
	Всего листов: 3
	Всего листов выписки: 4
06.02.2024г.	
Кадастровый номер:	50-23-0020274-5476
План (чертеж, схема) земельного участка	



Масштаб: 1:500	Кодовое обозначение
Земельный участок	Земельный участок
Документ подписан	Документ подписан
Электронной подписью	Электронной подписью
Имя, фамилия, наименование	Имя, фамилия, наименование

Сформировано в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 21.04.2011 № 69-ФЗ «Об электронной подписи».

Утверждение Формальной стоимости государственной недвижимости, данных и результатов по Московской области

наименование органа государственной власти

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 внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 выписка 1	Высто листов выписки 1 1	Высто листов 3	Высто листов выписки 4
02.02.2024г.	Кadaстровый номер:	50-23-0020275-6-189	
	Номер кадастрового квартала:	50-23-0020275	
	Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Данные отсутствуют	
	Местонахождение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	
	Площадь, м2:	600 +/- 9	
	Кадастровая стоимость, руб:	3034	
	Кадастровое число регистрации в правах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Категория земель:	Земли населенных пунктов	
	Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	
	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
	Особые отметки:	данные отсутствуют	
	Покупатель выписки:	Малютин Эдуард Павлович, действующий(ей) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Томарвис-Ю" доверительного управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" 7705877530	

Имяное наименование должности	Имяное наименование должности
 ЗВЕЗДИНА ПОЛИНА Сторона, владеющая недвижимостью в виде Препод. Федеральное государственное университетское учреждение «Московский университет имени Михаила Сергеевича Ходорковского»	Имя, фамилия, фамилия Имя, фамилия, фамилия

Свойский адрес:
088105687401081801801576AC0184251108
Действителен с 17.06.2023 10:39:00 UTC+03
Действителен до 20.03.2028 12:15:00 UTC+03
Выдано: Федеральное агентство
государственного регистрационного
и картографического учета
полюс, д.д.д., Москва, Федеральная служба
государственного регистрационного учета
и картографии, 18677960465, 730650536,
08_01181110227_24

Электронный документ в бумажном эквиваленте

ИМУЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА

Московская обл., г. Истринское, ул. Мухоморова, д.5

Главный специалист:  Воробьева И.В.

5 февраля 2024 г. 12:52





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

Земельный участок			
№Д объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.02.2024г.			
Кадастровый номер: 50:23:0020275:6189			

1	Привоеобладателя (привоеобладателю):	1.1	Выделены инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых опубликованы на основании данных архивных счетов владения инвестиционными паями в реестре выделенных инвестиционных паяв и счетов депо владения инвестиционными паями
2	Сведения и возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩИЙ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОНЕРТЕЛЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 7705877530, ОГРН: 1047760006583 данные отсутствуют
	вид:	05.03.2023 18:12:34	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации:	50:23:0020275:6189-50:145:2023-2	данные отсутствуют
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026	данные отсутствуют
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления, выдан 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложен, если таковой договор заключен для управления недвижимостью:		данные отсутствуют

платное наименование должности	ДОКЛАДЧИК	инициалы, фамилия
	Экспертной комиссии	
	Супруги: ФЕДОРОВА ТАТЬЯНА СЕРГЕЕВНА Фамилия: ФЕДОРОВА ТАТЬЯНА СЕРГЕЕВНА ИНН: 7705877530, ОГРН: 1047760006583	

Средний размер:
0E8E056741023982835794C0C045328
Действителен с: 11.08.2025 12:15:00 UTC+03
Действителен до: 15.08.2024 12:15:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСЛУЖБЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМОТОВЫХ ВЛ. г. Москва, в/о Восточное
подд. 4/4, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСЛУЖБЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМОТОВЫХ ВЛ. ID:47758549483, 7798350336,
00_aid@rosreestr.ru


Закрытый документ на бумаге не имеет юридической силы
МУУ «МФЦ» Российского государственного университета
Московская обл., г. Реутов, ул. Кривоноса, д. 5
Главный специалист
Б. Фирова В.В.
12.02.

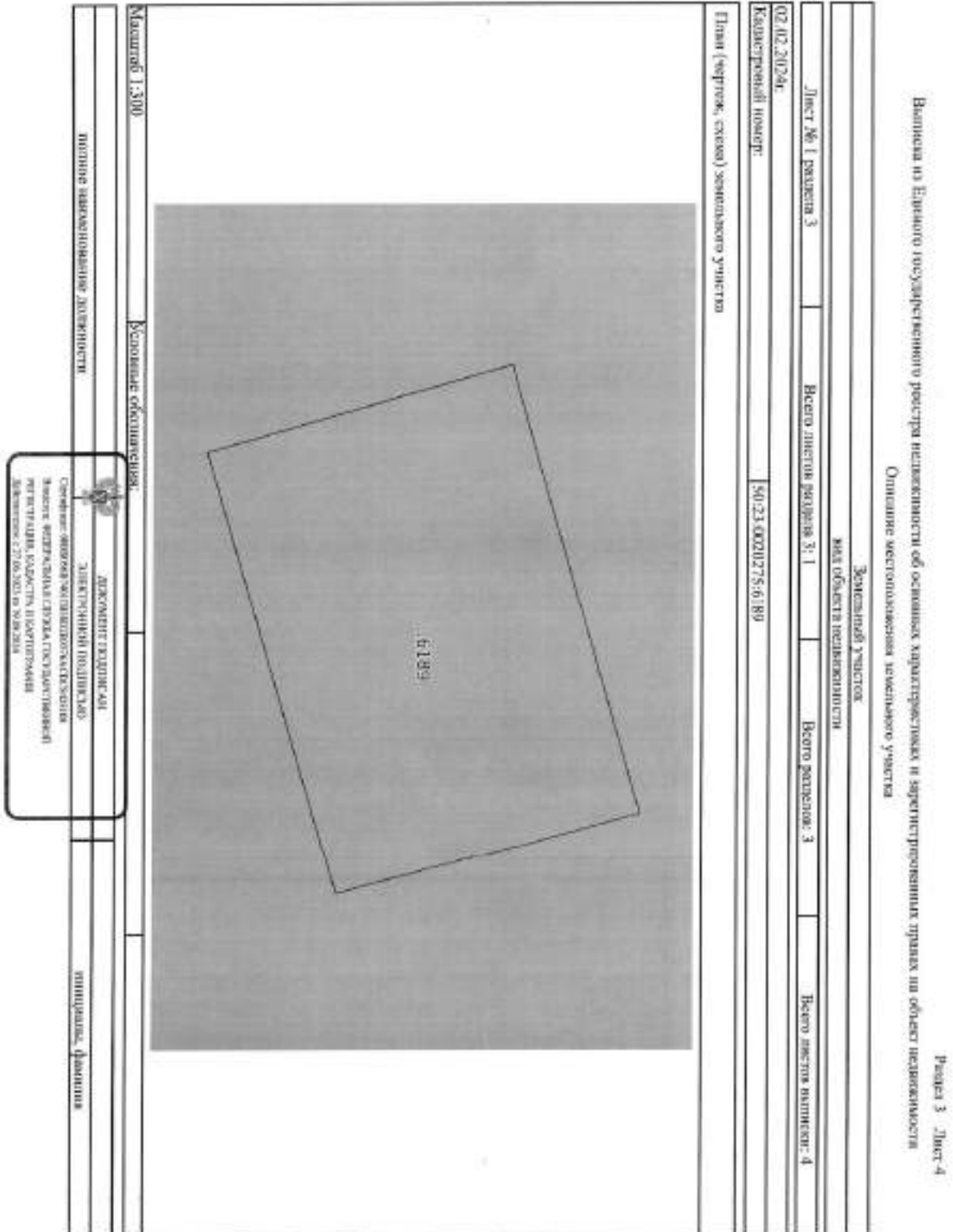


Лист 3

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.03.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6189		

5	Зачищенные и судебным порядком права приобретения;	данные отсутствуют
6	Сведения о ипотеке и в отношении залога (гипотеки);	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных, физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	Применяемые в сведениях о наличии государственного распорядительного заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации сделок, прекращения, ограничения права на земельный участок и земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют

помощь исполнителю обязанности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Судебного исполнителя исполнительского производства судебного пристава-исполнителя Федерального агентства по исполнительному производству № 100/03/01</p>	инициалы, фамилия
--------------------------------	--	-------------------



Свойский номер:
00816563741053360228257810006433108
Действителен с: 27.06.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 19.06.2024 12:19:00 UTC+03
Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА,
ИНТЕРПРЕТАЦИИ, ИЦ, г. Москва, ул. Воронцово
полье, д.4б, Митин, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА,
ИНТЕРПРЕТАЦИИ, 351776204045, 7150203205,
00_00118100000116

Закрытый документ на бумажном носителе хранится в
МКУ «МЦГ, Галицкое городское предприятие»
Московская обл., г. Коломна, Бр. Южная, д.3
Главный специалист
5 февраля 2024
Колубева В.В.
12002



Улучшение фискальной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Московской области

Исполнительное отделение государственного кадастрового реестра недвижимости

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 внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 листа 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
01.02.2024г.	50-23-0020275-6789		
Кадастровый номер	50-23-0020275-6789		
Номер кадастрового квартала:	50-23-0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Равное присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, кв.:	700 кв. м, 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	516494		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объемы отчуждения:	данные отсутствуют		
Получатель информации:	Махорных Эдуард Иванович, действительный на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Государство-партнерского управления" А.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", 778587530		

последнее инициальное сокращение	ДЕДУХИНИН ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	 ЗАКРЫТЫЙ ПОДЛИСКО Профсоюзная районная государственная кадастровая служба государственной регистрации недвижимости Московской области Адрес: Московская область, г. Раменское, ул. Советская, д. 278А, стр. 10, 10/02/2024	

Серийный номер:
003807681401030800015746508425128
Действителен с 27.06.2013 12:19:00 UTC+03
Действителен до 28.06.2024 12:19:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО
ИМПОРТУ, ЭКСПОРТУ И
КАРГОТАРАФИ, РН, г. Москва, ул. Воровское
поле, д.56, Москва, Федеральная служба
по техническому регулированию и метрологии,
и картографии, ИНН 7707083460, ОГРН 50250258,
fbs.fedres.ru

Электронный документ по бухгалтерскому учёту

МНУ «МВЭ» Рязанского государственного университета

Московская обл., г. Рязань, ул. Вязовская, д.5

Главный специалист:

10 февраля 2024 г.



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 рисунки 2	Всего листов рисунки 2-1	Всего рисунков 3	Всего листов выписки 4
01.02.2024г.			
Кадастровый номер		50:23:0020275:6789	

1	Привлечение третьих (привлечение третьих лиц)	1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых указаны являются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности: 50:23:0020275:6789-50/145/2023-1 02.06.2023 08:51:36
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.06.2023 08:51:36
	номер государственной регистрации:		50:23:0020275:6789-50/145/2023-2
	срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2026
	дано, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Зарегистрировано по адресу: Московская область, районный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7795877530, ОГРН: 1147746006583
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении, залогом и о договоре уступки права, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	 ДОКЛАДЧИК ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ" ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ДОКЛАДЧИК ОТДЕЛА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ	

Серийный номер:
0088026817401СВ180383576А03СВ4203128
Действителен с 27.08.2023 12:28:00 UTC+03
Действителен до: 26.08.2028 12:10:00 UTC+03
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, РН, г. Москва, ул. Воровская
слово, д.4а, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЛОБОДА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 1247796 РН4065, 7706590034,
06_cad1@rosreestr.ru

Экспертный документ на бумаге не имеет юридической силы

МКУ «МВЦ Рязанской территории»
Рязанская обл., г. Рязань, ул. Новомосковский А.5
Здание 11 Ю
730-09
Главный специалист:
16 февраля 2024 г.



Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
01.08.2024г.							
Категория земель:		50-23-002-0025-6789					
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной записи или электронной записи:							
Сведения о внесении записей или дополнений в реестр:							
5	Заявление в суд об оспаривании права требования	данные отсутствуют					
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют					
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют					
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют					
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют					
10	Правопритязание и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сведения об окончании срока недвижимости:	отсутствуют					
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, отграничения права на земельный участок и вклада в состав земельного надела:	данные отсутствуют					

полное наименование должности	Должность подписавшего Директор Исполнительного директор	инициалы, фамилия
		
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии		

Серийный номер:
00806987401238028187841303423038
Действителен с: 27.06.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 18.09.2024 22:35:00 UTC+03
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРА-
И И АРХИТЕКТУРЫ, 81, г. Москва, ул. Воровского
д. 8, Москва, Федерация России
ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ
И АРХИТЕКТУРЫ, 1247794, 7708390238,
00_010@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе зарегистрирован

№08-19/04-Генеральный директор

Московская обл., г. Раменское, рп. Формула, д. 5

Главный специалист

18 февраля 2024 г.

16:09



Свидетельство №:
008/02/03/7401/23/02/03/7645/К08423108
Действительно с: 27.08.2023 11:39:36 UTC+03
Действительно до: 20.09.2024 12:39:00 UTC+03
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО СУБЪЕКТИВНОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРУ
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Федеральная служба
по субъективной регистрации, кадастру
и территориальному управлению, Москва,
101798249850, 7700000350,
00_sotz@rosstat.gov.ru

Электронный документ на Бланке вступает в силу предоставления
ИВУ в ИВУ, Учетного городского округа
Московская обл., г. Раменское, ул. Мухоморова, д.15
Исмаилов И.Ю.
16-08
10 февраля 2024 г.



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

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
инд. объекта недвижимости			
Кад. номер: 50:23:0020275-6791			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выявлены инвестиционные лица Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов мультиаккаунт инвестирования лица в реестре мультиаккаунт инвестиционных счетов и счетов лично владельца
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам деривативных данных финансового лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Объем документа собственности: 50:23:0020275-6791-50/145/2023-1 02.06.2023 08:51:26
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (финансового лица) основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без посредничества в силу закона согласно третьему лицу, отпав: сведения об управлении акциями и о договоре управления акциями, если такой договор заключен для управления имуществом:	Доверительное управление 02.06.2023 08:51:26 50:23:0020275-6791-50/145/2023-2 Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2026 Объект с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 7703877530, ОГРН: 14774600583 данные отсутствуют Права доверителя управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 1438-94/1561/51, дата 26.05.2009 данные отсутствуют	

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиреневый, Александрович Александрович
Владимир Владимирович Александрович
РАСПЕЧАТАТЬ КАДАСТРОВЫЙ КОДЕКС
Действие с 01.08.2024 по 01.08.2024

инициалы, фамилия


Серийный номер:
30862607401003000101379403084252108
Действителен с 27.06.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до 23.03.2024 12:19:00 UTC+03
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСДАНСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, Ю.О., г. Москва, ул. Воровское
поле, д.46, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСДАНСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 104775834043, 7702000236,
30_0401@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе (подлинник)

МКУ «ФГИС Роскадастр» (государственный оператор)
Москва, обл., г. Раменское, ул. Мухоморова, д.5
Главный специалист: Иванова Н.О.
9 февраля 2024: 11:37

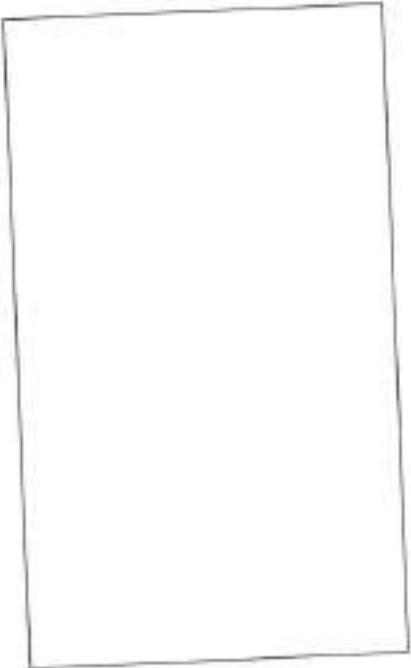



Земельный участок		Лист 3	
Лист № 2 Листов 2		Листов выписки: 4	
Всего листов раздела 2-2		Всего листов выписки: 3	
Информация об объекте недвижимости			
Катастровый номер		50:13:0020275-5791	
06.02.2024:			
1	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационных документов эмитентом или эмитентом закладке, выдана и внесены изменения или дополнения в регистрационный записи, об этом:		
5	Завладевание в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Прокопирования и сведения о наличии документов, но не российских заявлений о проведении государственной регистрации права (срочной, предварительной, организационной или обременения объекта недвижимости, сведений о отозвании объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный объект государственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЙСТВИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
	 ЗАКОННО ПОДПИСАНО	
	Суровик, Владимир Владимирович Начальник федерального государственного регистрационного центра в Калининграде (подпись)	

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

Лист 3 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0030275:6791	
План (форма, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:100	Кадастровый номер:		
			
полное наименование должности		полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Инициалы, Фамилия	
Сформировано в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2007 № 202-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»			



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Оформлено в Едином государственном реестре недвижимости

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 внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 р/листка 1	Всего листов р/листа 1: 1	Всего р/листок: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6795		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Район присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют		
Муниципальное образование:	Московская область, г.Рязаньское, Российская Федерация		
Площадь, м2:	700 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	536494		
Кадастровый номер разграничения и предельных земельных участков объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов капитального строительства (С.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Другие отметки:	Максимум: Эдуард Иванович, действующий(ие) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Уралковская компания" (товарищество доверительного управления "Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", 7705877530		

дополнительные сведения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
-------------------------	-------------------	-------------------

Сформировано в Едином государственном реестре недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 сформирована в Едином государственном реестре недвижимости


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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.02.2024г.			
Кадастровый номер: 50:23:0020275:6795			

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых установлены на основании данных анкетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации провоз:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Общая доля в собственности 50:23:0020275:6795-50/145/2023-1 02.06.2023 08:51:26
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	02.06.2023 08:51:26	
	номер государственной регистрации	50:23:0020275:6795-50/145/2023-2	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГОНАРНИЦЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147746006583	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 1438-04/156151, вступ 26.05.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

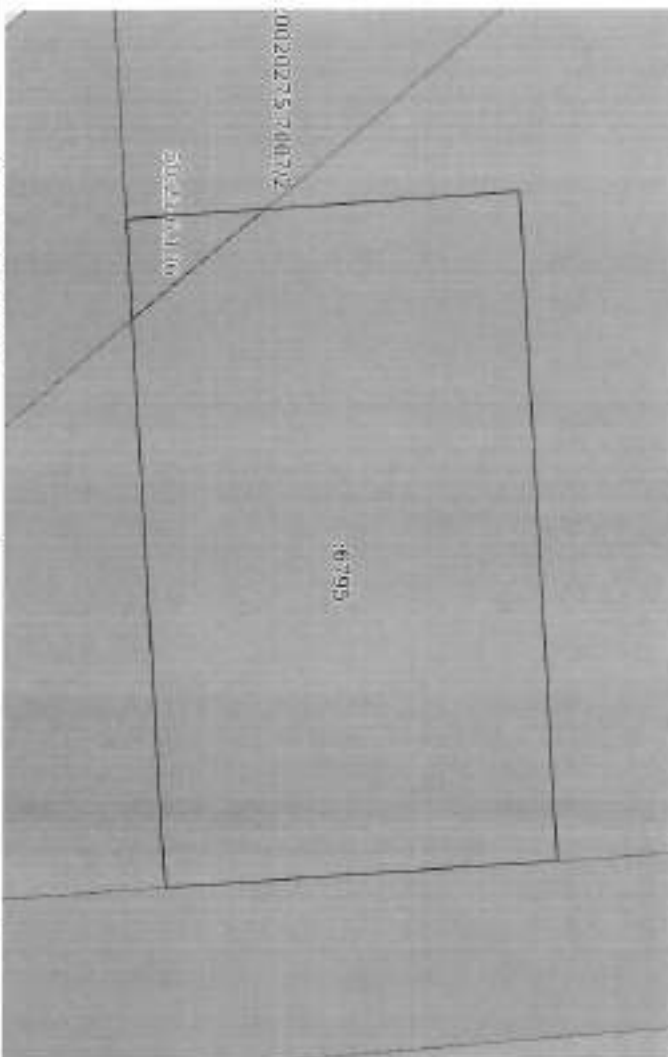
полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия
	УВЕДОМЛЕНИЕ	
	Справочное отделение государственного кадастрового реестра недвижимости	
	Выписка федерального государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости в электронном виде	

		Земельный участок			
		или объекта недвижимости			
		Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Лист раздела: 3	Всего листов выписки: 4
		07.07.2024г.			
		Кадастровый номер:			
		50:23:0020275:6795			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной записи или контрольной записи: сведения о внесении пометки или допущения в регистрационный записи об ипотеке:				
5	Зачленение в судебном порядке права собственности:	данные отсутствуют			
6	Сведения о вхождении в отношения зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возможности предоставления третьи лицами первоначальных данных финансового типа	данные отсутствуют			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Приватизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют			

Полное наименование должности	Должность подписав	инициала, фамилия
	 ЗАКОННОМ ПОДПИСАНО Стороной вверенной в государственном банке, ведении службы государственной регистрации, кадастра и картографии Документ от 27.08.2024 в 09:04:30	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Листов 3 - Лист 4

Земельный участок для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
02.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50:24:0020275:6795	
План (срезка, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Крупность обобщения:		
наименование должности		подпись	
Специалист государственной кадастровой палаты и кадастровой службы Департамента «ТТМ» ООО «ЯН» 1907008		индивидуальный идентификационный номер	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
ведомство государственного управления 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 внесены следующие сведения:

Регистр | Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Высот делтов раздела 1: 1	Высот разделов: 3	Высот листов выписки: 4
02.02.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020215-6801		
Номер кадастрового описания:	50:23:0020215		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация		
Площадь, кв. м:	700 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	536494		
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилого строительства (2.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получить выписку:	Макурицкая Екатерина Ивановна, действительный на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", 7706887530		

полное наименование должности	документ подписан	подпись, фамилия
		
	достоверной подписью	
	Специально подготовленная выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Кадастровый номер: 50:23:0020215-6801	

Серийный номер:
00865687401783802805365000431008
Действителен до 27.06.2033 12:39:00 UTC+03
Действителен до 15.09.2024 12:39:00 UTC+03
Владельцы: федеральная служба
ПОНДССТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, Ш.г. Москва, ул. Воробьево
парк д.4, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОНДССТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 356779940463, 7398560536,
09_call@rosreestr.ru

Электронный документ в бумажном виде имеет юридическую

силу (ч.48) Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

Многоуровневый электронный документооборот

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 ранга 2	Высоту листов ранга 2: 2	Высоту рангов: 3	Высоту листов выписки: 4
02.02.2024г.			
Кадастровый номер: 50:23:0020275:6801			

1	Правомобладатель (правообладатель):	1.1	Наименование инвестиционного паевого Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных последних счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Общая доля в собственности 50:23:0020275:6801, 50:145:2023-1 02.06.2023 08:51:26
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.06.2023 08:51:26
	номер государственной регистрации:		50:23:0020275:6801, 50:145:2023-2
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2026
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩИЙ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - Рентный» ИНН: 7703877530, ОГРН: 1147746806583
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права на доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - Рентный» № 1438-04/156151, выдана 26.03.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении имуществом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия
	электронной подписью	
		
Служба оценочных и кадастровых дел Кадастровый инженер ПЕТРОВИЧ ВЛАДИСЛАВ АЛЕКСАНДРОВИЧ Действителен с 27.06.2019 по 27.06.2026		

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Лист № 3		Всего листов листов: 3	
Лист № 4		Всего листов листов: 4	
02.02.2004г.		50:23:0020215:0101	
Кадастровый номер:			
1	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременённой депозитарной инвестицией или эквивалентной закладной; сведения о внесении изменений или досрочной в регистрации документа, подтверждающего регистрацию права		
2	Землепользование в соответствии с кадастровым описанием земельного участка		
3	Сведения о возможности предоставления права залога		
4	Сведения о возможности предоставления права ипотеки		
5	Землепользование в соответствии с кадастровым описанием земельного участка		
6	Сведения о возможности предоставления права залога		
7	Сведения о возможности предоставления права ипотеки		
8	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной регистрации права		
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		
10	Права и обязанности и сведения о наличии установленных, но не зарегистрированных ограничений о предоставлении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости		
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения		


 Агентство технического регулирования
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 125080, Москва, Мясницкая улица, дом 26А
 125080, Москва, Мясницкая улица, дом 26А

Серийный номер:
0000562294103080303576AC08425108
Действителен с: 27.06.2023 12:38:26 UTC+03
Действителен до: 18.08.2024 12:19:30 UTC+03
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПОРТА НЕДВИЖИМОСТИ, НАЦИОНАЛЬНОМУ
КАДАСТРОВОМУ СЛУЖБЫ
г. Москва, ул. Мясницкая, 15
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПОРТА НЕДВИЖИМОСТИ, НАЦИОНАЛЬНОМУ
КАДАСТРОВОМУ СЛУЖБЫ
00_001@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе юридически

значителен (МФУ №884) Ульяновского городского округа

Московской обл., г. Ульяновск, ул. Пролова, д.5

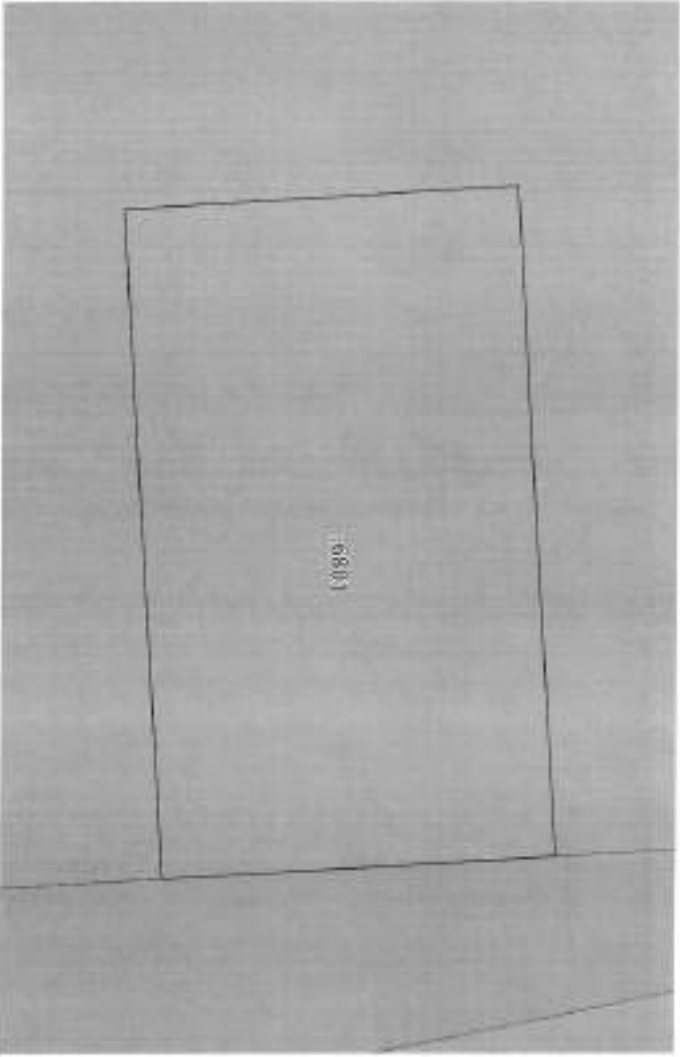

Главный специалист

С. Фролова Ю.В.

12002



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Идентификация объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов административного кадастрового номера: 4
Дата: 02.02.2024г.		Кадастровый номер: 50:23:0020275:6801	
План (срещек, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
			
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро кадастровых данных Федеральное бюро кадастровых данных Федеральное бюро кадастровых данных			

