

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ 151/24

об оценке рыночной стоимости земельных участков (31 ед.),
входящих в состав имущества Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 31.01.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 05.02.2024 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	32
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	32
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	37
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	37
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	60
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	65
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	67
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	69
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	72
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	76
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	77
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	79
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	80
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	89

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	90
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	92
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	92
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	92
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	101

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 09/24 от 05.02.2024 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 (31 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.	50:23:0000000:166333	Не применялся	699 553	Не применялся
2.	50:23:0000000:166805	Не применялся	2 490 457	Не применялся
3.	50:23:0000000:166815	Не применялся	1 342 799	Не применялся
4.	50:23:0020269:545	Не применялся	760 633	Не применялся
5.	50:23:0020269:577	Не применялся	1 337 115	Не применялся
6.	50:23:0020269:603	Не применялся	762 542	Не применялся
7.	50:23:0020275:6174	Не применялся	572 622	Не применялся
8.	50:23:0020275:6194	Не применялся	572 622	Не применялся
9.	50:23:0020275:6198	Не применялся	572 622	Не применялся
10.	50:23:0020275:6200	Не применялся	572 622	Не применялся
11.	50:23:0020275:6202	Не применялся	1 249 270	Не применялся
12.	50:23:0020275:6207	Не применялся	1 265 495	Не применялся
13.	50:23:0020275:6208	Не применялся	1 182 464	Не применялся
14.	50:23:0020275:6209	Не применялся	1 041 218	Не применялся
15.	50:23:0020275:6210	Не применялся	991 590	Не применялся
16.	50:23:0020275:6781	Не применялся	763 496	Не применялся
17.	50:23:0020275:6784	Не применялся	763 496	Не применялся
18.	50:23:0020275:6786	Не применялся	763 496	Не применялся
19.	50:23:0020275:6787	Не применялся	961 051	Не применялся
20.	50:23:0020275:6788	Не применялся	585 983	Не применялся
21.	50:23:0020275:6794	Не применялся	668 059	Не применялся
22.	50:23:0020275:6813	Не применялся	741 545	Не применялся
23.	50:23:0020275:6824	Не применялся	763 496	Не применялся
24.	50:23:0020275:6845	Не применялся	668 059	Не применялся
25.	50:23:0020275:6846	Не применялся	763 496	Не применялся
26.	50:23:0020275:6850	Не применялся	703 371	Не применялся
27.	50:23:0020275:6858	Не применялся	763 496	Не применялся
28.	50:23:0020275:6860	Не применялся	763 496	Не применялся
29.	50:23:0020275:6864	Не применялся	763 496	Не применялся
30.	50:23:0020275:6873	Не применялся	989 682	Не применялся
31.	50:23:0020275:6871	Не применялся	969 640	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

27 807 000 (Двадцать семь миллионов восемьсот семь тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно - рублей
1.	50:23:0000000:166333	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	733,00	700 000
2.	50:23:0000000:166805	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	3 144,00	2 490 000
3.	50:23:0000000:166815	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 407,00	1 343 000
4.	50:23:0020269:545	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	797,00	761 000
5.	50:23:0020269:577	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 688,00	1 337 000
6.	50:23:0020269:603	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	799,00	763 000
7.	50:23:0020275:6174	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	573 000
8.	50:23:0020275:6194	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	573 000
9.	50:23:0020275:6198	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	573 000
10.	50:23:0020275:6200	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	573 000
11.	50:23:0020275:6202	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 309,00	1 249 000
12.	50:23:0020275:6207	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 326,00	1 265 000
13.	50:23:0020275:6208	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 239,00	1 182 000
14.	50:23:0020275:6209	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 091,00	1 041 000
15.	50:23:0020275:6210	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 039,00	992 000
16.	50:23:0020275:6781	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
17.	50:23:0020275:6784	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
18.	50:23:0020275:6786	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
19.	50:23:0020275:6787	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 007,00	961 000
20.	50:23:0020275:6788	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	614,00	586 000
21.	50:23:0020275:6794	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	668 000
22.	50:23:0020275:6813	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	777,00	742 000
23.	50:23:0020275:6824	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
24.	50:23:0020275:6845	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	668 000
25.	50:23:0020275:6846	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
26.	50:23:0020275:6850	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	737,00	703 000
27.	50:23:0020275:6858	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
28.	50:23:0020275:6860	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
29.	50:23:0020275:6864	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
30.	50:23:0020275:6873	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 037,00	990 000
31.	50:23:0020275:6871	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 016,00	970 000

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 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.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 09/24 от 05.02.2024 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 (31 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	31.01.2024г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	05.02.2024г. – 05.02.2024 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, помещ. 561
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №. 0991R/776/0000013/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

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

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

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

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). 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 (31 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

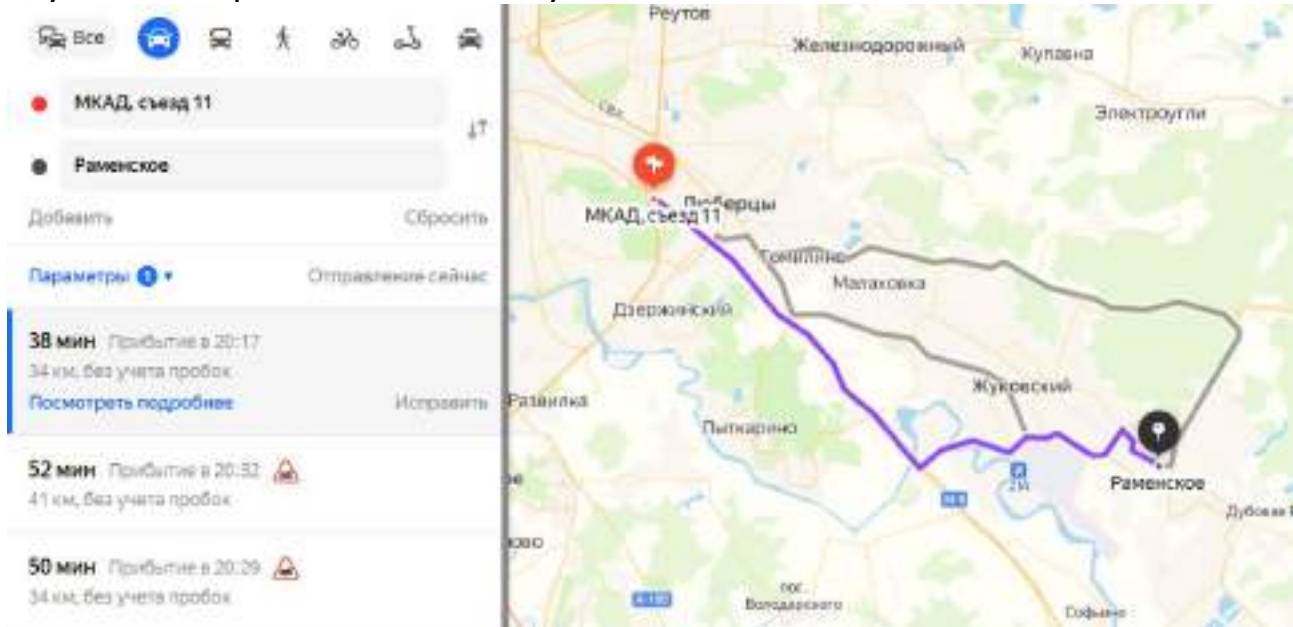
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, г. Раменское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	
Субъект 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	По данным Заказчика
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	
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 земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:166333	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	733,00	Не заведены на участок
2.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:166805	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	3 144,00	Не заведены на участок
3.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:166815	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 407,00	Не заведены на участок
4.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020269:545	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	797,00	Не заведены на участок
5.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020269:577	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 688,00	Не заведены на участок
6.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020269:603	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	799,00	Не заведены на участок
7.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6174	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	Не заведены на участок
8.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6194	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	Не заведены на участок
9.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6198	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	Не заведены на участок
10.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6200	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	Не заведены на участок
11.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6202	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 309,00	Не заведены на участок
12.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6207	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 326,00	Не заведены на участок

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
13.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6208	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 239,00	Не заведены на участок
14.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6209	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 091,00	Не заведены на участок
15.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6210	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 039,00	Не заведены на участок
16.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6781	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	Не заведены на участок
17.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6784	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	Не заведены на участок
18.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6786	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	Не заведены на участок
19.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6787	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 007,00	Не заведены на участок
20.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6788	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	614,00	Не заведены на участок
21.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6794	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	Не заведены на участок
22.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6813	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	777,00	Не заведены на участок
23.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6824	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	Не заведены на участок
24.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6845	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	Не заведены на участок
25.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6846	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	Не заведены на участок

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
26.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6850	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	737,00	Не заведены на участок
27.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6858	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	Не заведены на участок
28.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6860	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	Не заведены на участок
29.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6864	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	Не заведены на участок
30.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6873	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 037,00	Не заведены на участок
31.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6871	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 016,00	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, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок 50:23:0000000:166333	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
2.	Земельный участок 50:23:0000000:166805	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
3.	Земельный участок 50:23:0000000:166815	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
4.	Земельный участок 50:23:0020269:545	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
5.	Земельный участок 50:23:0020269:577	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
6.	Земельный участок 50:23:0020269:603	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
7.	Земельный участок 50:23:0020275:6174	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
8.	Земельный участок 50:23:0020275:6194	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
9.	Земельный участок 50:23:0020275:6198	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
10.	Земельный участок 50:23:0020275:6200	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
11.	Земельный участок 50:23:0020275:6202	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Документ и реквизиты
12.	Земельный участок 50:23:0020275:6207	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
13.	Земельный участок 50:23:0020275:6208	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
14.	Земельный участок 50:23:0020275:6209	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
15.	Земельный участок 50:23:0020275:6210	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
16.	Земельный участок 50:23:0020275:6781	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
17.	Земельный участок 50:23:0020275:6784	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
18.	Земельный участок 50:23:0020275:6786	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
19.	Земельный участок 50:23:0020275:6787	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
20.	Земельный участок 50:23:0020275:6788	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
21.	Земельный участок 50:23:0020275:6794	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
22.	Земельный участок 50:23:0020275:6813	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
23.	Земельный участок 50:23:0020275:6824	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
24.	Земельный участок 50:23:0020275:6845	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
25.	Земельный участок 50:23:0020275:6846	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
26.	Земельный участок 50:23:0020275:6850	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
27.	Земельный участок 50:23:0020275:6858	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
28.	Земельный участок 50:23:0020275:6860	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
29.	Земельный участок 50:23:0020275:6864	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
30.	Земельный участок 50:23:0020275:6873	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
31.	Земельный участок 50:23:0020275:6871	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024

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

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

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

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

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Североатлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент .23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,9
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,9
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,8
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,9
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,8
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+21,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,5
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+0,9
	- потребительская		+11,9	+5,5
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб.	65338 руб.	~70317 руб.
		+11,5	+14,1	+13,2
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,4
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	+24,3

№		21/20	22/21	Янв-сент .23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)			-15,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)			+3,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:			-8,4
	- пищевых продуктов (около 2,6%)			+43,1
	- одежды			+24,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)			+16,5
	- химические производства (около 2,4%)			-65,4
	- металлургическое производство (около 5,3%)			-29,0
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)			в 2,4 раза
	- Строительных (доля - около 2,4%)			+80,1
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)			-6,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)			+19,4
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:			+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)			
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.10.		+3,3	+22,7
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность		6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.		+10,0	+23,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)		+18,1	+29,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %		0,4%	0,3%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 24.11.23г.: 587,5 млрд. долл. США		-7,7	+3,5
20.	Фонд национального благосостояния на 01.11.23г.: 13,5 трлн. руб. или 145,2 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)		-18,8	+18,4
21.	Государственный внешний долг, на 01.11.23г. 52,9 млрд. долл. США		-3,9	-5,6
22.	Ключевая ставка ЦБР с 30.10.23г., %		+8,5	+15,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи		58,95	88,89
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)		93,09	85,67

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

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

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых

экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок 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%).

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.	286,6	6,4%
Земли особо охраняемых территорий	64,7	1,5%
Земли лесного фонда	1800,7	40,6%
Земли водного фонда	25,1	0,6%
Земли запаса	84	1,9%
Итого земель	4432,9	100%

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

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

- сельскохозяйственное использование;
- 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

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/>

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.

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

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

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

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

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

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

Престижности местоположения (направления от МКАД):

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

Расстояния от МКАД:

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

Местоположения и окружения:

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

Размера земельного участка:

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

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

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

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

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

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

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в 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/>

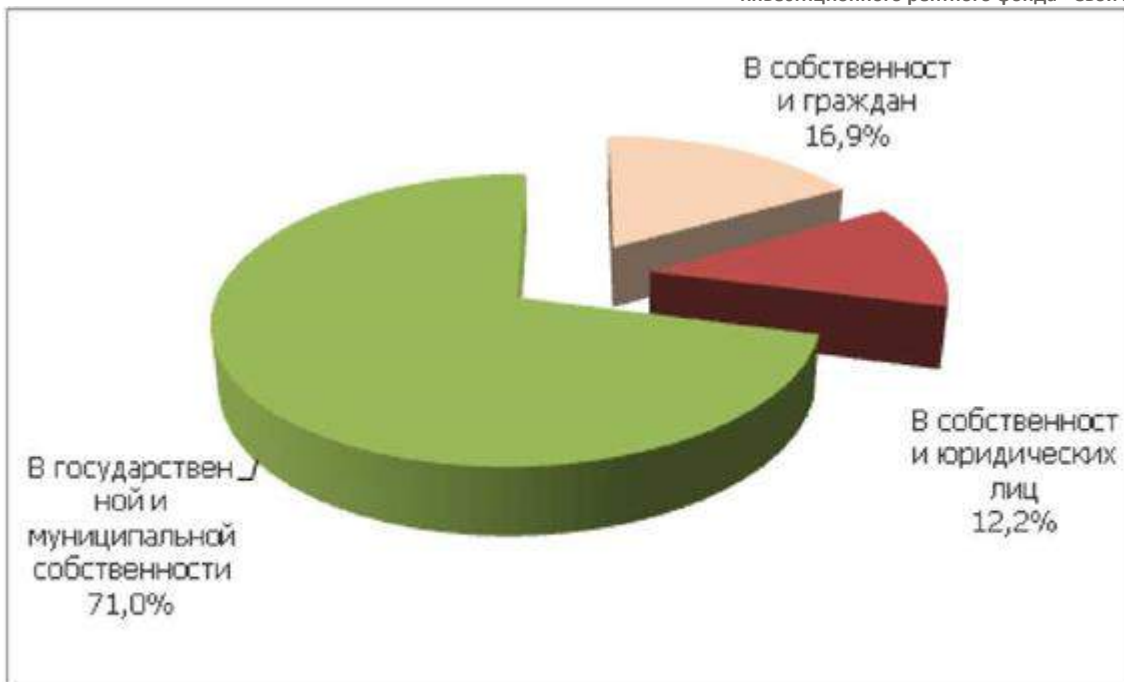


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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.

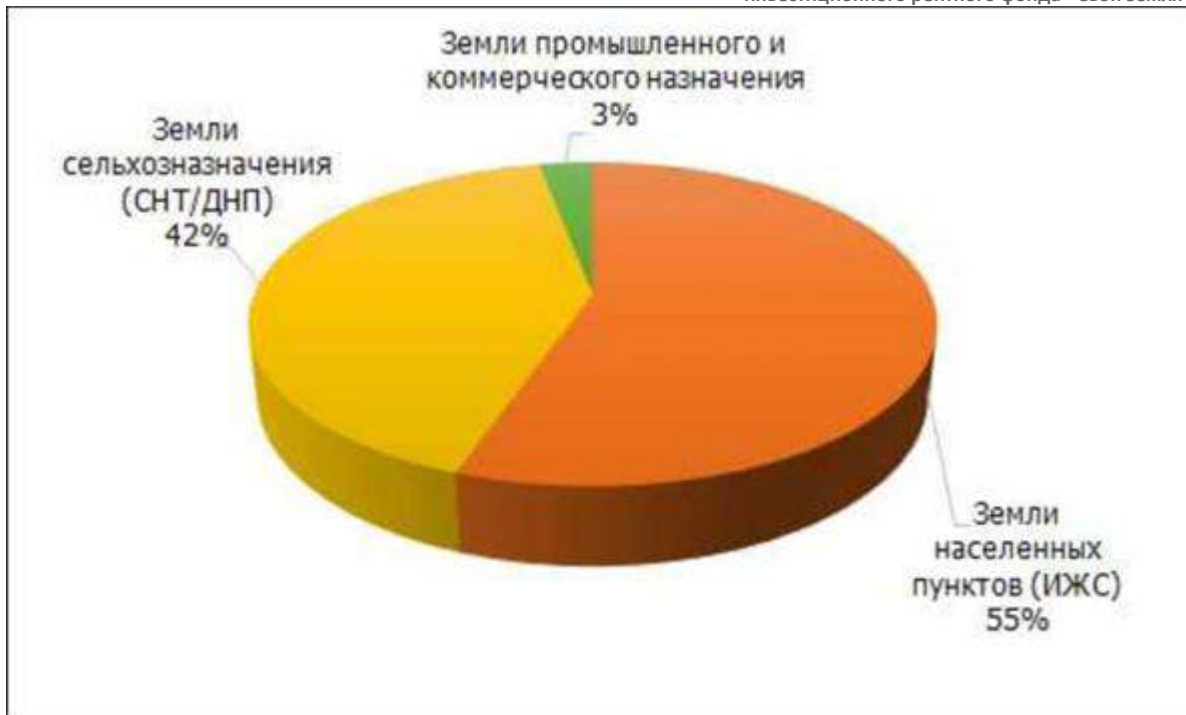


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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.

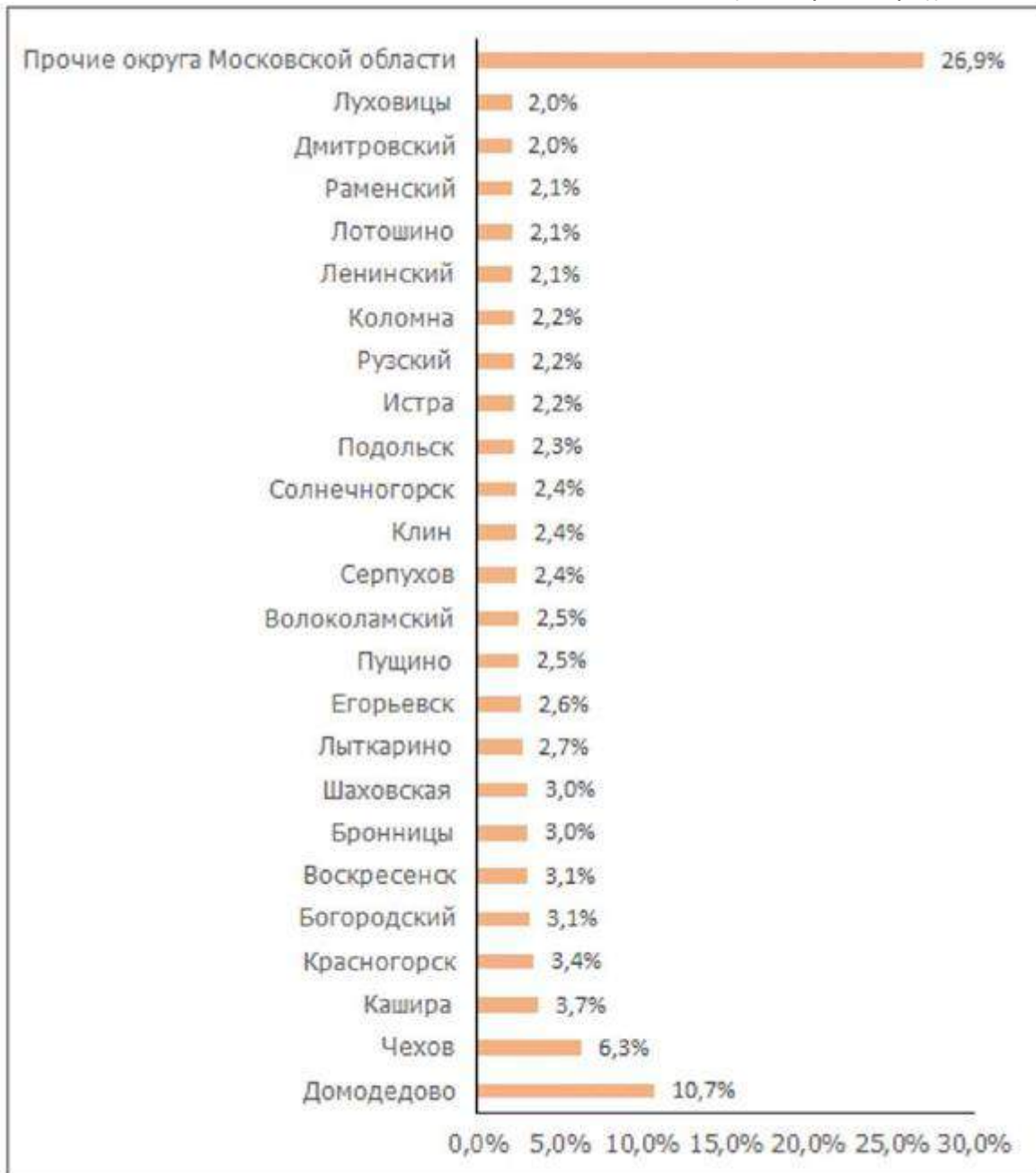


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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.

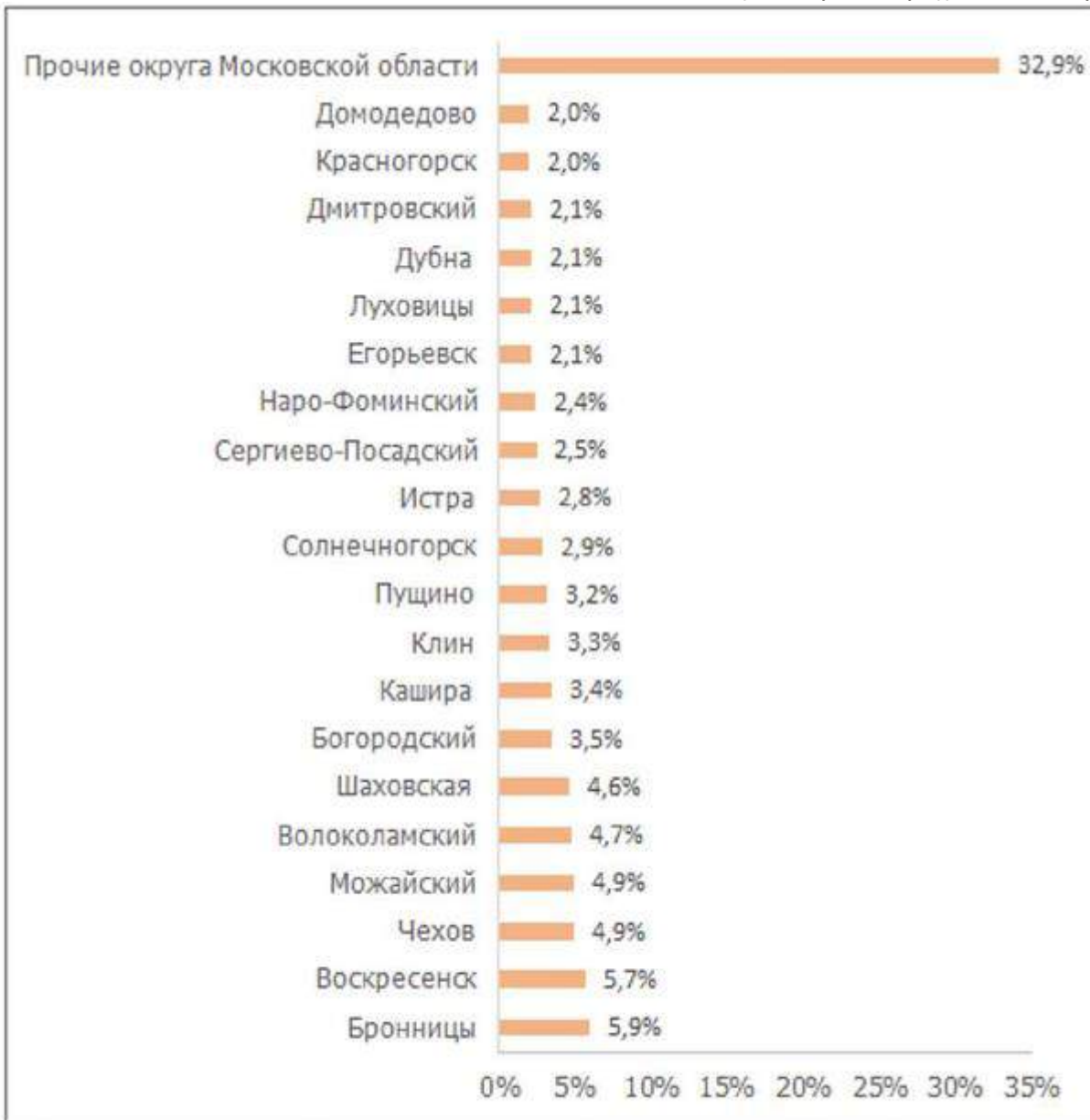


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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.

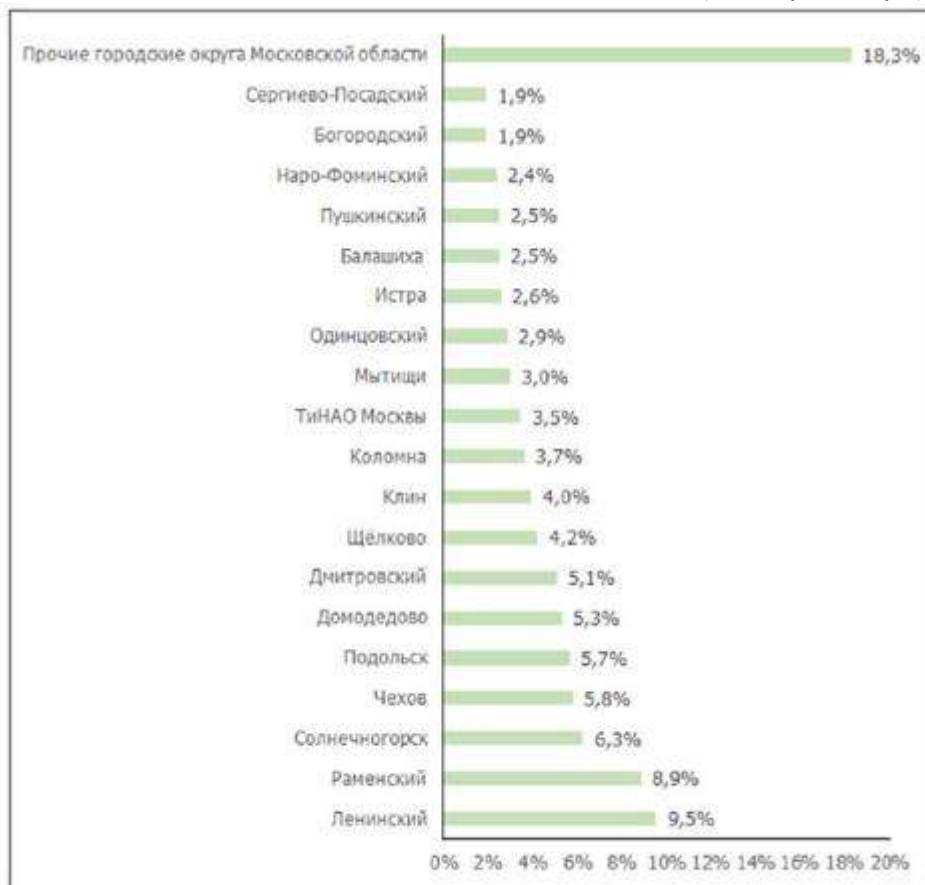


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

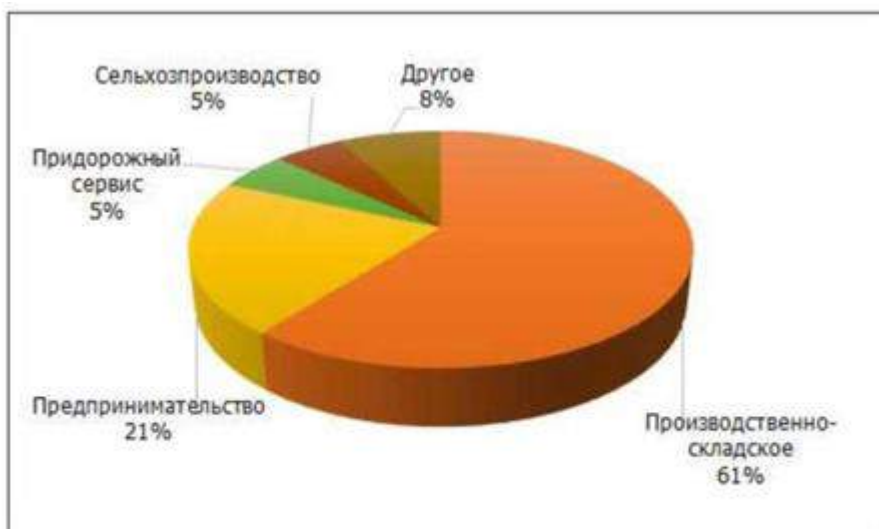


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

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.

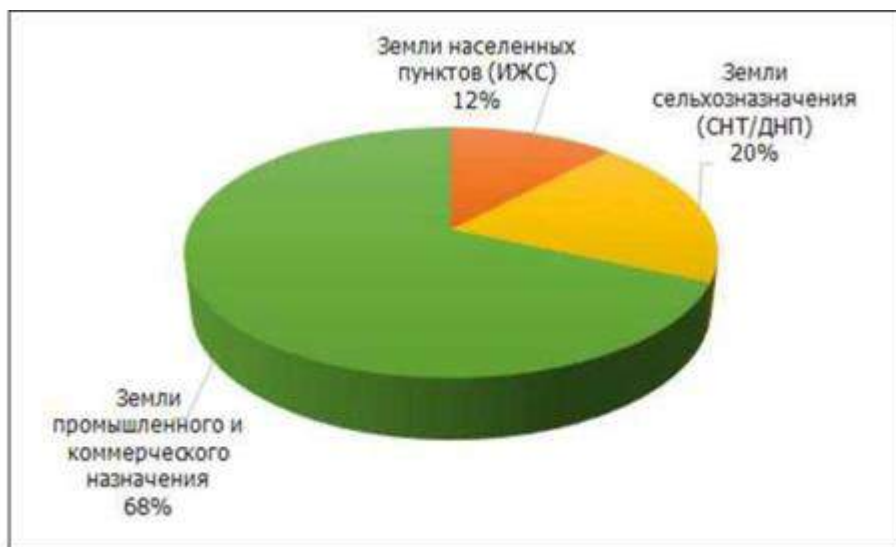


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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.

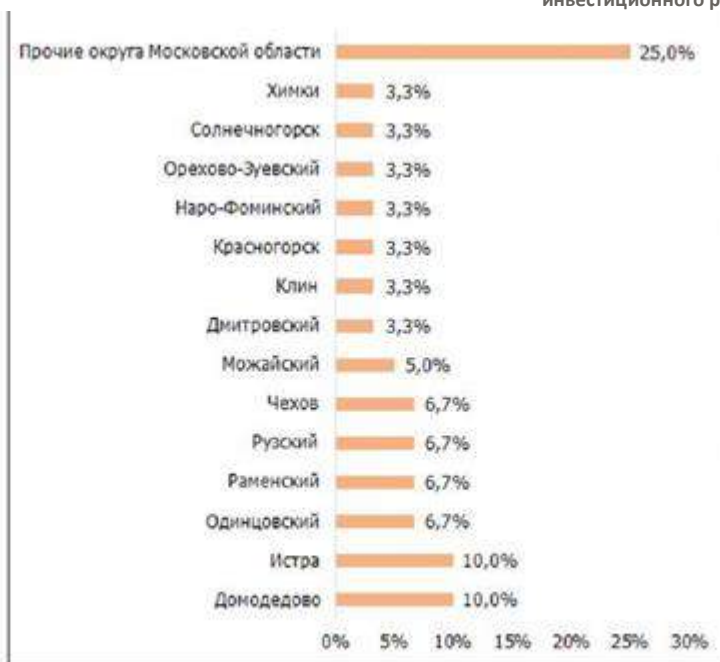


Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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.

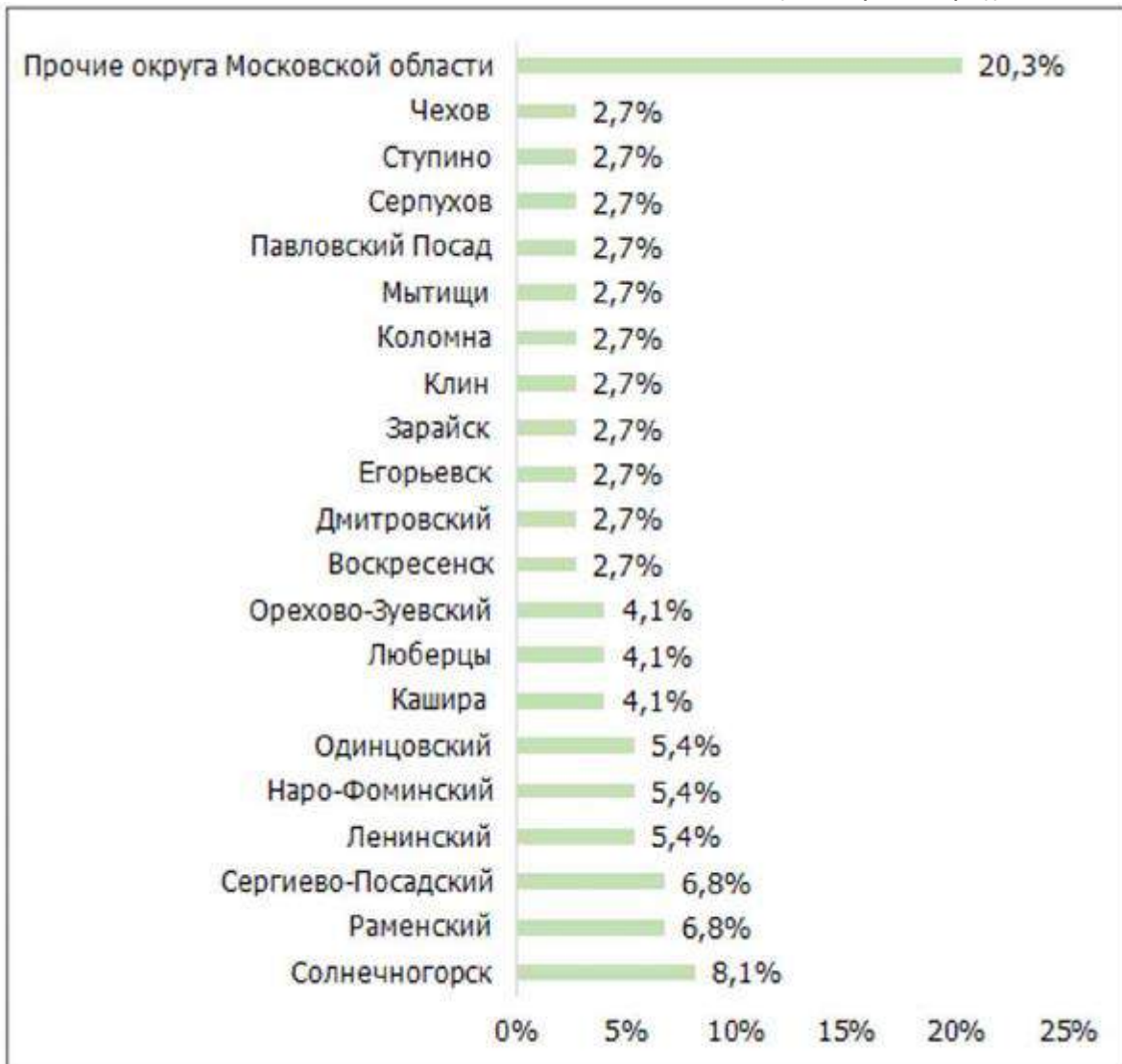


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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%.

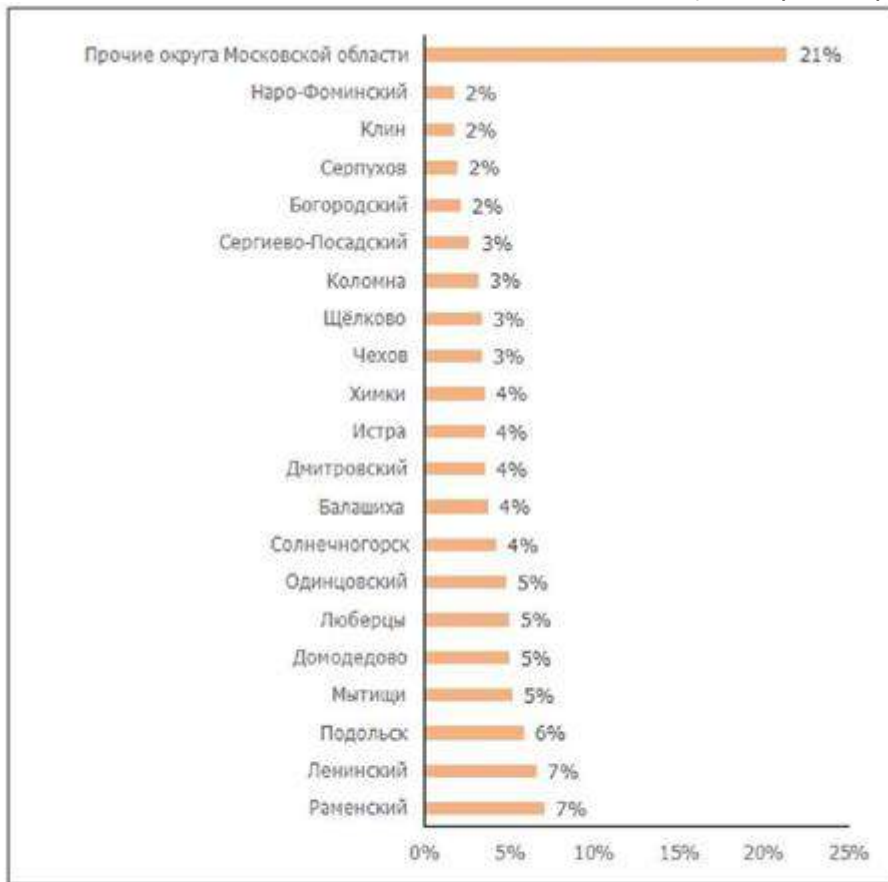


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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 сельскохозяйственного производства составляет порядка 13%.

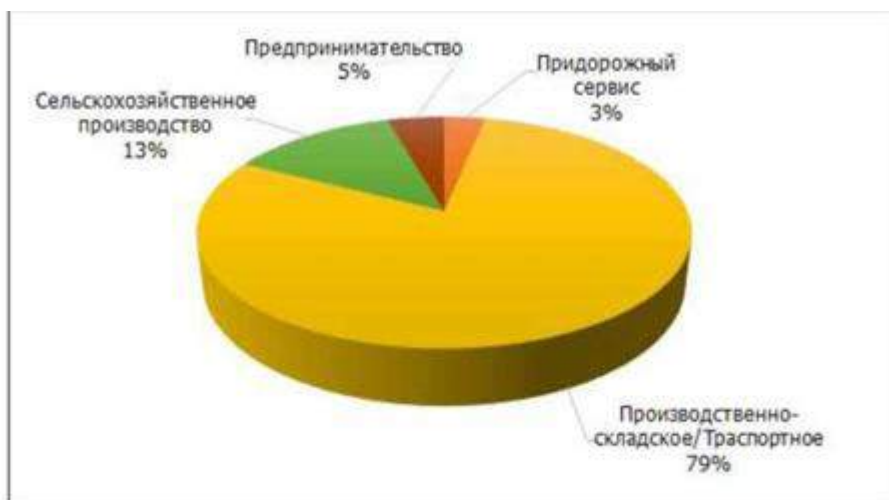


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВПИ, %

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

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

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 сельскохозяйственного производства - 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://zdanie.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/uhovitsy/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

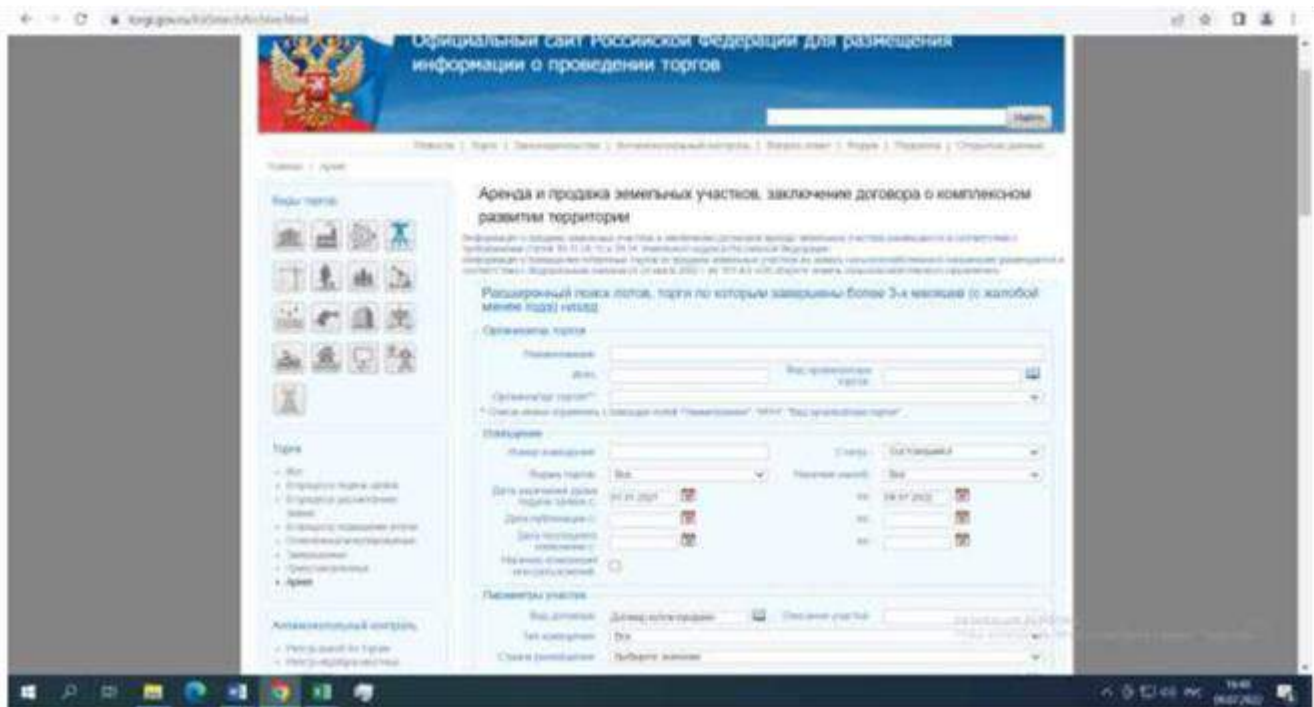
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

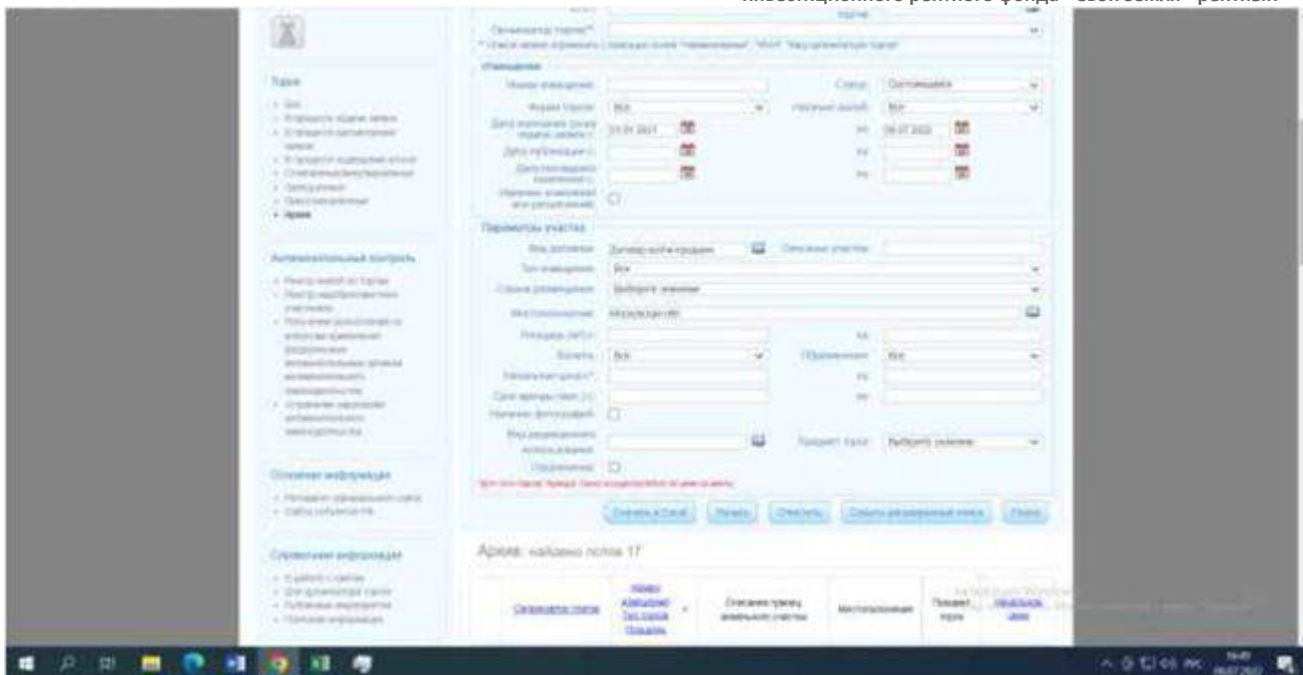
ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50	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.

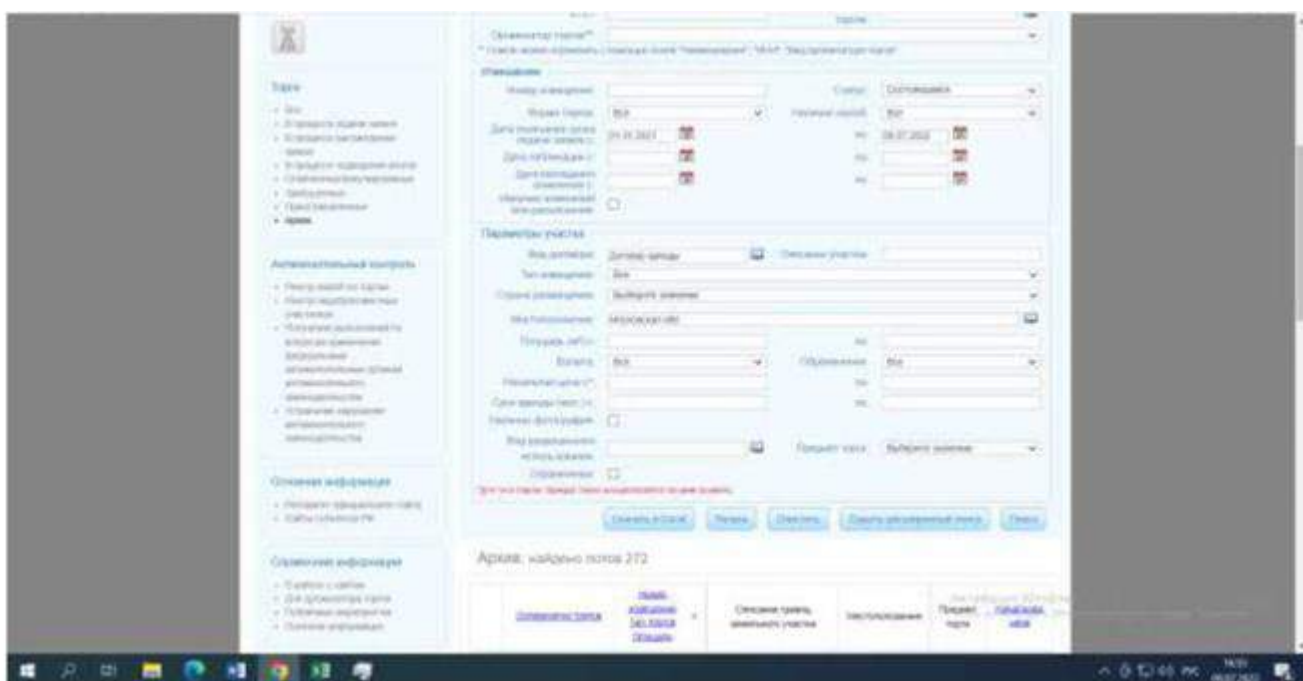




Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были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

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

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



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

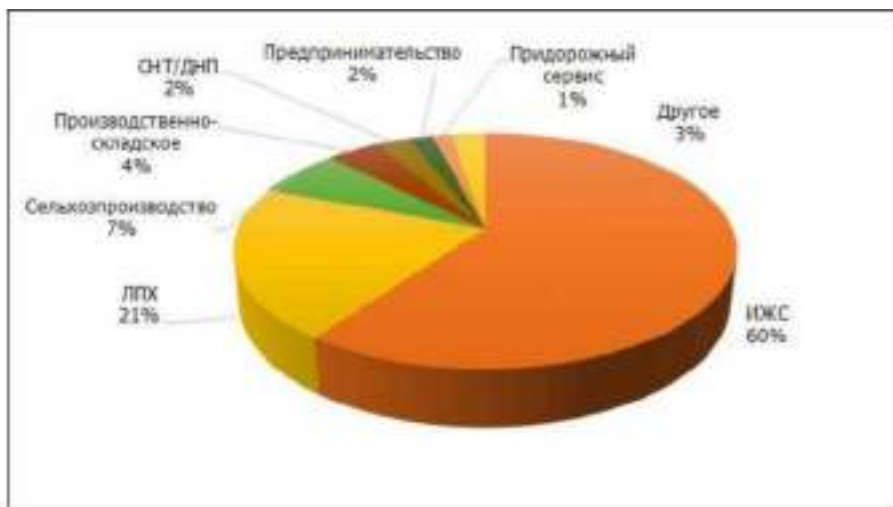


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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

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

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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/>

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.irm.ru, www.roszem.ru, www.zemer.ru, <http://www.invst.ru>, www.ezem.ru, www.mospromzemlya.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, данных исследования Аналитической группы Г. М. Стерника, а также по результатам собственных исследований ООО «Объективная оценка».

Выводы по разделу:

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

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

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

участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов, по сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.

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

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

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

7. Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский - 9,5% и 8,9% соответственно. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

8. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 700 объектов (без учета ТиНАО Москвы). В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения - 68%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 20%. Всего 12% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.

9. Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 60 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Истра - по 10%.

10. Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 75 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Солнечногорск, Раменский и Сергиево-Посадский - по 7-8%.

11. Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 570 объектов. В структуре рынка предложения наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский, Раменский и Подольск по 6-7%.

12. В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 79% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта.

13. К началу 3 квартала 2022 г. цены предложения купли-продажи земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 16 руб./кв. м до 153,2 тыс. руб./кв. м.

14. К началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год до 19,2 тыс. руб./кв. м в год.

15. Основными ценообразующими факторами земельного рынка Московской области являются: местоположение в определенном направлении (шоссе) от МКАД, расстояние от МКАД, категория и ВРИ участка, наличие коммуникаций, площадь участка.

16. Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие полной и детализированной информации о совершаемых сделках.

17. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков. Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для

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_2_31518/	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

№	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_kvm_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_kvm_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_kvm_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 № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 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.roszem.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_kv_m_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 № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 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

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

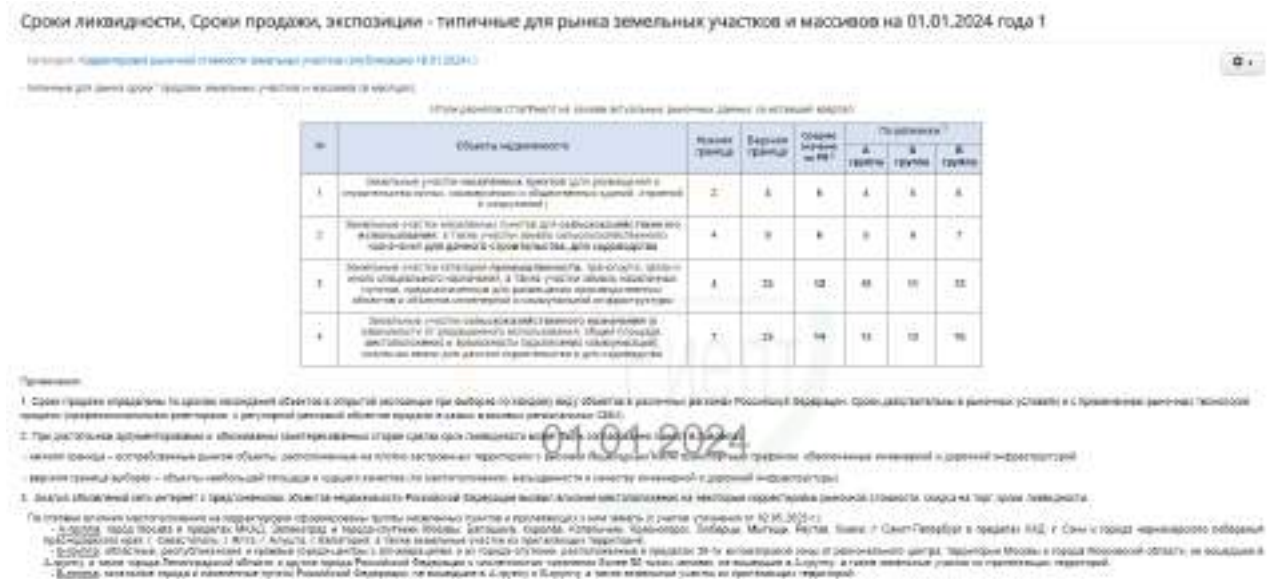
Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга,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

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

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

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

Дата продажи



Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 8 месяцев.

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.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

№	Объекты оценивания	Категория земель	Вид разрешенного использования	Средняя величина земельного участка, кв. м	По районам		
					А-градус	Б-градус	В-градус
1	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады) и земель для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады) и земель для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады)	080	037	0,99	0,99	0,99	
2	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады) и земель для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады)	080	030	0,99	0,97	0,96	
3	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады) и земель для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады)	080	030	0,99	0,99	0,99	
4	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады) и земель для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады)	081	037	0,99	0,97	0,97	
5	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады) и земель для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады)	071	030	0,99	0,96	0,97	
6	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады) и земель для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады)	072	030	0,97	0,97	0,97	
7	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады) и земель для размещения объектов складского назначения (склады, склады, складские комплексы, склады, склады, склады)	081	034	0,99	0,97	0,97	

Примечания:
1. Категория земель - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения.
2. Категория земель - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения.
3. Категория земель - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения.
4. Категория земель - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения.
5. Категория земель - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения.
6. Категория земель - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения.
7. Категория земель - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения.

Источник информации: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>

Удаление от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.5-1 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%	-49%	-64%	-74%
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%

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 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

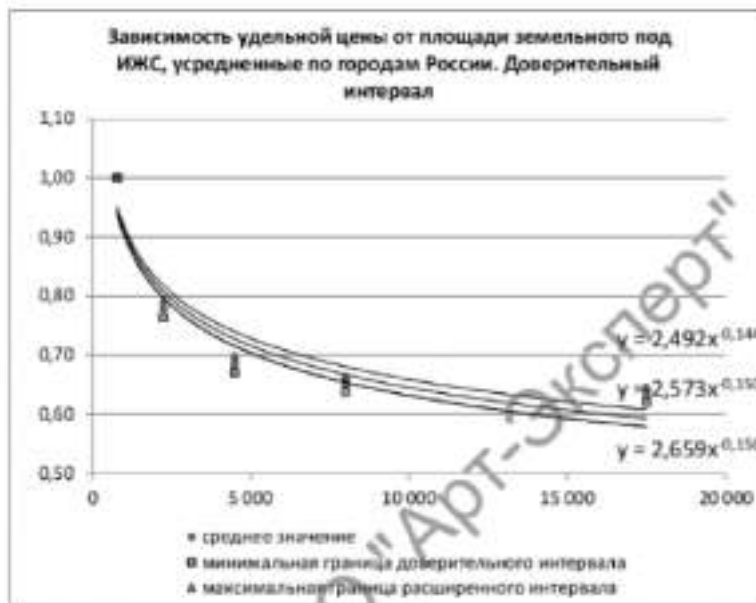


Рис. 21

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%	Документ П.Д. "Практика оценки недвижимости" Изд-во Гелиосфера, М., 2011 г. раздел П.3.5.
-----------------	-----------------	--------------------------------------	---

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

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/286060960/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290649121/
Дата предложения	Январь 2024	Октябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Место нахождения	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Санатория Раменское поселок	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Веліно деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Удаленность от МКАД, км	34	40	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	7,00	6,00	6,20
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	800 000,00	600 000,00	540 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	114 286	100 000	87 097

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.		114 286	100 000	87 097
Общая площадь	сот.	до 15	7,00	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.		114 286	100 000	87 097
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Расходы, производимые непосредственно после покупки					

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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.		114 286	100 000	87 097
Условия рынка					
Время продажи		Январь 2024	Октябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			114 286	100 000	87 097
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Санатория Раменское поселок	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.		108 572	95 000	82 742
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Удаленность от МКАД	км	34	40	37	35
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
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.		108 572	95 000	82 742
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	7,00	6,00	6,20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
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.		108 572	95 000	82 742
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		5,00	5,00	5,00
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	95 437			

Источник: Расчеты Оценщика

- нижняя граница значений – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

- верхняя граница - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

Скидка на торг была определена как среднее значение из представленного интервала -5%.

Местонахождение

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

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

Удаление от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

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%	-49%	-64%	-74%
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	40	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
объект оценки	≥1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Таблица 11.4-5 **Корректировка на площадь для участка**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	7,00	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.

Корректировка на площадь

Для объектов с кадастровыми номерами 50:23:0000000:166805 и 50:23:0020269:577 требуется

внесение корректировки, так как площадь земельных участков более 15 соток. 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						
Объект оценки	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 11.4-6 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 округленно, рублей
1.	50:23:000000:166333	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	733,00		95 437		95 437	699 553
2.	50:23:000000:166805	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	3 144,00	более 15 соток	95 437	-17,00%	79 213	2 490 457
3.	50:23:000000:166815	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 407,00		95 437		95 437	1 342 799
4.	50:23:0020269:545	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	797,00		95 437		95 437	760 633
5.	50:23:0020269:577	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 688,00	более 15 соток	95 437	-17,00%	79 213	1 337 115
6.	50:23:0020269:603	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	799,00		95 437		95 437	762 542
7.	50:23:0020275:6174	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00		95 437		95 437	572 622
8.	50:23:0020275:6194	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00		95 437		95 437	572 622
9.	50:23:0020275:6198	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00		95 437		95 437	572 622
10.	50:23:0020275:6200	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00		95 437		95 437	572 622
11.	50:23:0020275:6202	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 309,00		95 437		95 437	1 249 270
12.	50:23:0020275:6207	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 326,00		95 437		95 437	1 265 495
13.	50:23:0020275:6208	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 239,00		95 437		95 437	1 182 464
14.	50:23:0020275:6209	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 091,00		95 437		95 437	1 041 218
15.	50:23:0020275:6210	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 039,00		95 437		95 437	991 590
16.	50:23:0020275:6781	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00		95 437		95 437	763 496
17.	50:23:0020275:6784	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00		95 437		95 437	763 496
18.	50:23:0020275:6786	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00		95 437		95 437	763 496

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 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 округленно, рублей
19.	50:23:0020275:6787	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 007,00		95 437		95 437	961 051
20.	50:23:0020275:6788	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	614,00		95 437		95 437	585 983
21.	50:23:0020275:6794	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00		95 437		95 437	668 059
22.	50:23:0020275:6813	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	777,00		95 437		95 437	741 545
23.	50:23:0020275:6824	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00		95 437		95 437	763 496
24.	50:23:0020275:6845	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00		95 437		95 437	668 059
25.	50:23:0020275:6846	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00		95 437		95 437	763 496
26.	50:23:0020275:6850	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	737,00		95 437		95 437	703 371
27.	50:23:0020275:6858	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00		95 437		95 437	763 496
28.	50:23:0020275:6860	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00		95 437		95 437	763 496
29.	50:23:0020275:6864	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00		95 437		95 437	763 496
30.	50:23:0020275:6873	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 037,00		95 437		95 437	989 682
31.	50:23:0020275:6871	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 016,00		95 437		95 437	969 640

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:

27 807 000 (Двадцать семь миллионов восемьсот семь тысяч) рублей, не облагается НДС²⁹

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0000000:166333	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	733,00	700 000
2.	50:23:0000000:166805	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	3 144,00	2 490 000
3.	50:23:0000000:166815	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 407,00	1 343 000
4.	50:23:0020269:545	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	797,00	761 000
5.	50:23:0020269:577	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 688,00	1 337 000
6.	50:23:0020269:603	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	799,00	763 000
7.	50:23:0020275:6174	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	573 000
8.	50:23:0020275:6194	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	573 000
9.	50:23:0020275:6198	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	573 000
10.	50:23:0020275:6200	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600,00	573 000
11.	50:23:0020275:6202	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 309,00	1 249 000
12.	50:23:0020275:6207	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 326,00	1 265 000
13.	50:23:0020275:6208	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 239,00	1 182 000
14.	50:23:0020275:6209	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 091,00	1 041 000
15.	50:23:0020275:6210	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 039,00	992 000
16.	50:23:0020275:6781	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
17.	50:23:0020275:6784	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
18.	50:23:0020275:6786	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
19.	50:23:0020275:6787	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 007,00	961 000
20.	50:23:0020275:6788	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	614,00	586 000
21.	50:23:0020275:6794	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	668 000
22.	50:23:0020275:6813	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	777,00	742 000
23.	50:23:0020275:6824	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
24.	50:23:0020275:6845	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	668 000
25.	50:23:0020275:6846	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
26.	50:23:0020275:6850	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	737,00	703 000
27.	50:23:0020275:6858	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
28.	50:23:0020275:6860	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
29.	50:23:0020275:6864	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	800,00	763 000
30.	50:23:0020275:6873	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 037,00	990 000
31.	50:23:0020275:6871	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 016,00	969 640

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

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

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

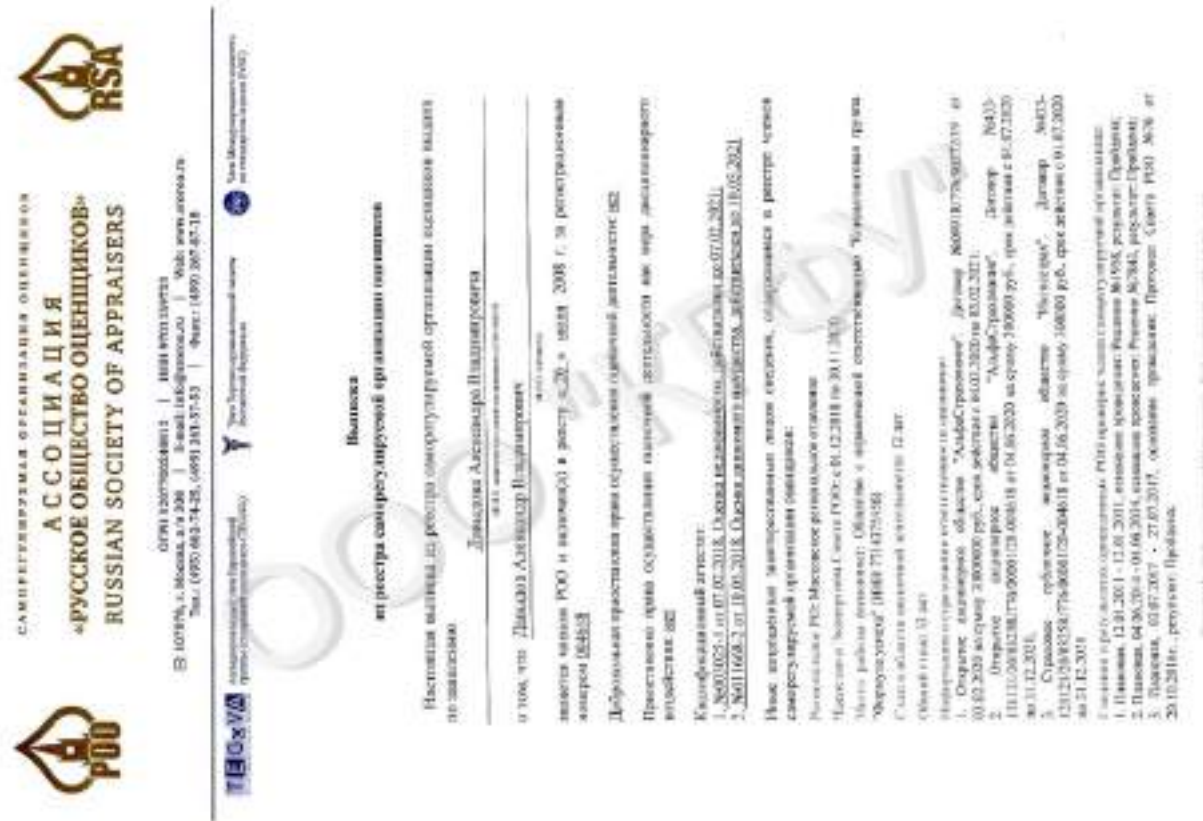
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

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







14420841

ПОДКОНЪЕКТА ОТРАЖАЮЩИМ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИЛИ ПАИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОПЕРАЦИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 004-017/0010014624

Дата и время составления: 05.02.2024, 10:00:00

Структура

ООО "Формула успеха"
 ИНН: 50/071/00001, ОГРН: 50/071/00001, ОГРНИП: 5017000000000000000
 Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 11, стр. 10
 Контактный телефон: +7 (495) 780-2000, факс: +7 (495) 780-2000
 E-mail: info@formula-uspeha.ru, info@formula-uspeha.ru

Справочник

ООО "АЛЬФА"
 ОГРН: 50/011/00001, ОГРНИП: 5017000000000000000
 Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 11, стр. 10
 Контактный телефон: +7 (495) 780-2000, факс: +7 (495) 780-2000

Настоящее Справочное приложение является частью Отчета об оценке, подготовленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 123-ФЗ "Технический регламент на страхование жизни, здоровья, имущества и пенсионное страхование".
 Данное Справочное приложение содержит сведения о структуре имущества, подлежащего оценке, и о составе имущества, входящего в состав имущества, подлежащего оценке.

Состав имущества, подлежащего оценке, определяется на основании данных, предоставленных заказчиком, и включает в себя:

- земельные участки;
- недвижимое имущество;
- движимое имущество;
- иные объекты.

Период, охватываемый

С 01.01.2024 по 31.12.2024

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Валютная единица

Российская рубль

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

Справочный список

88 000 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов рублей)

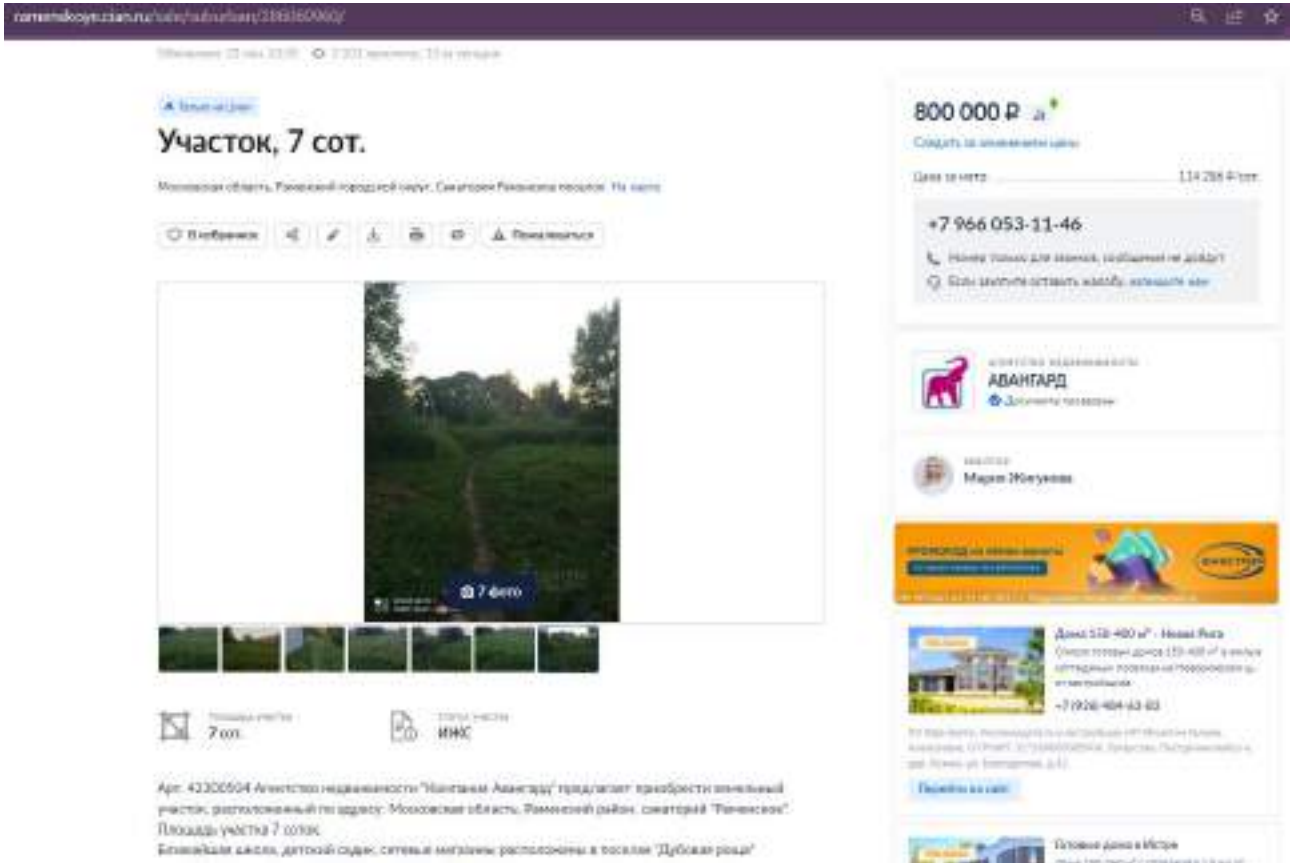


Подпись: [Подпись]
 Должность: [Должность]
 Место: [Место]
 Дата: [Дата]

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для участков площадью до 15 соток

Аналог №1



Участок, 7 сот.

800 000 Р

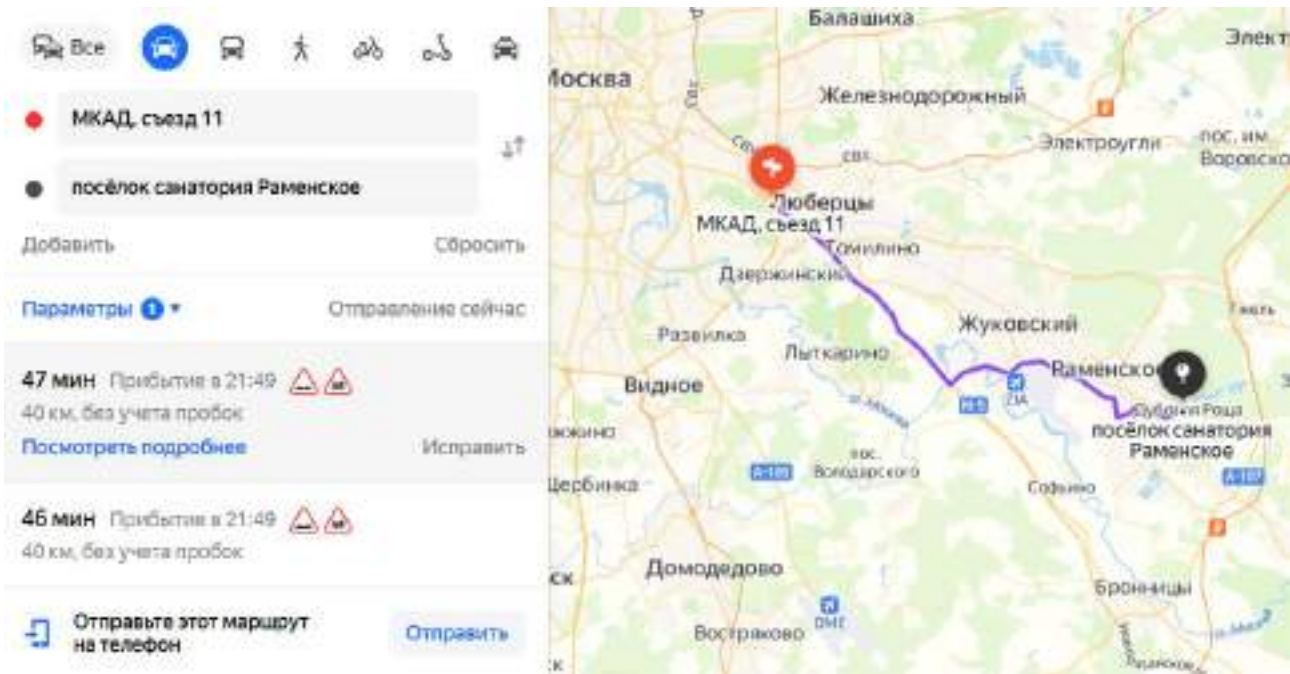
Цена за метр: 114 286 Р/метр

+7 966 053-11-46

Агентство недвижимости "Авангард"

Мартин Жуков

Арт. 43300504 Агентство недвижимости "Авангард" предлагает приобрести земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, садоводы "Раменское". Площадь участка 7 соток. Ближайшие школа, детский садик, сеть магазинов расположены в поселке "Дубовый Роща".



Все

МКАД, съезд 11

посёлок санатория Раменское

Параметры

47 мин Прибытие в 21:49

40 км, без учета пробок

46 мин Прибытие в 21:49

40 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Муниципальное образование «Истринский район Московской области»
 Управление государственного реестра недвижимости Московской области
 Сведения о характеристиках объектов недвижимости

3) Данные государственного реестра недвижимости по результатам кадастрового съёма

Рисунок 7. Лист 1

Земельный участок			
код: 5010300000			
Показатель 1	Значение показателя 1	Показатель 2	Значение показателя 2
ИНН субъекта			
Свидетельственный номер	50:15:0030001:0001		
Удочерный кадастровый номер участка	50:15:0030001		
Дата государственного кадастрового учёта	05.01.2015		
Район описываемой государственной территории (участка)	Истринский район		
Муниципальное образование	Истринский район, г. Истра, район Истра		
Планировка	ИЗ 14-1		
Коды строений и помещений, руб.	7404.07		
Каковы фактические размеры помещений в здании, земельном участке, объектах недвижимости	земельный участок		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором образован объект недвижимости	50:15:0030001:ПТЛС:50:15:0030001:0004		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	земельный участок		
Категория земель	земельный участок		
Вид разрешённого использования	для размещения объектов складского назначения		
Граничные и кадастровые показатели	Кадастровый адрес: Московская область, Истринский район, Истра, пересечение кадастровый рубрич. 74.04.07, земельный участок		
Сведения о состоянии объектов в объекте кадастрового учёта, расположенных в границах земельного участка	земельный участок		
Сведения о том, кто является участником сделки по отношению к земельному участку, расположенному в границах кадастрового участка, в отношении которого осуществляется кадастровый съём	земельный участок		
Сведения о том, что является участником сделки по отношению к земельному участку, расположенному в границах кадастрового участка, в отношении которого осуществляется кадастровый съём	земельный участок		

Муниципальное образование «Истринский район Московской области»			Формат: Формат: Формат:
---	--	---	-------------------------


Скачать копию документа из государственного реестра недвижимости
 Истра, Московская область
 Кадастровый номер: 50:15:0030001:0001
 Дата съёма: 05.01.2015

Информация о кадастровом объекте, который является объектом кадастрового съёма, размещена на официальном сайте государственного реестра недвижимости Московской области.



Муниципальное образование «Истринский район Московской области»
 Управление государственного реестра недвижимости
 Истра, Московская область
 108800, Московская область, Истра, ул. Истра, д. 108

Земельный участок			
№ 151/24 от 05.02.2024 г.			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
Каталожный номер: 50-23-006000-100/11			
Согласен в том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исключенных земель, территории:			
			земель не существуют
Согласен в отношении границ земельного участка государственного земельного надела:			
			земель не существуют
Согласен в отношении кадастрового участка и границ, содержащимся в кадастре недвижимости, в отношении которой утверждён проект административного решения:			
			земель не существуют
Условный номер земельного участка:			
			земель не существуют
Согласен в отношении лица (лиц) заключившего договор, предусматривающий аренду земельного участка и соответствии с условиями заключённого договора с государственными органами государственной власти или органами государственного управления, владеющими в государственной или муниципальной собственности земельным участком для размещения объектов размещения и/или размещения объектов размещения:			
			земель не существуют
Согласен в том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решений об изъятии земельных участков в государственную или муниципальную собственность для государственных или муниципальных нужд:			
			земель не существуют
Согласен в том, что земельный участок образуются из земель государственной собственности:			
			земель не существуют
Согласен в отношении земельного участка, расположенного на территории особой территории:			
			земель не существуют
Судит законно об объеме ответственности:			
			Согласен в объеме и содержании заявки на аренду "доукомплектован" Для жилого земельного участка обеспечить доступ несовершеннолетнего участника (детей) участника с властью на территории (кадастровый номер: 50-23-060000-100/04, № 23-000075-04/3, Служба, но аббревиатура для раздела 1 - Согласно с частью земельного участка, существующий).



Информация, содержащаяся в документе, является достоверной и соответствует действительности.

Судит законно об объеме ответственности:



Информация, содержащаяся в документе, является достоверной и соответствует действительности.

Генеральный директор ООО "Своя земля - рентный"

Иванов И.И.

Служба: Служба оценки и кадастра

Фонд: 151/24 от 05.02.2024 г.

Наименование Единого государственного реестра недвижимости: **Идентификация объектов недвижимости**

Лист 1 из 4

Идентификация объектов недвижимости			
Муниципальный район: Иркутский район			
Иркутский район			
Полное наименование объекта	Категория/вид объекта	Дата размещения	Вид права собственности
№ 151/24			
Категория объектов:		НЕЖИЛИЩНЫЕ ПОСТРОЙКИ	
1. Муниципальность (районная):	3.1	Идентификация объектов недвижимости: объект недвижимости - земельный участок, кадастровый номер 50:07:0040000:001/015/2023-1, площадью 0,0017 кв. м, кадастровая стоимость 329,60 руб., категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов незавершенного строительства на территории населенных пунктов».	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам поручительских данных физическому лицу:	3.1.1	данные отсутствуют	
2. Вид, координ. зона и время осуществления регистрации:	3.1	Объект недвижимости: объект недвижимости: кадастровый номер 50:07:0040000:001/015/2023-1, площадью 0,0017 кв. м, кадастровая стоимость 329,60 руб.	
3. Система об обслуживании государственной регистрацией объектов недвижимости:	3.1	данные отсутствуют	
4. Сведения об объекте недвижимости:			
4.1. Имя:		Доверительное управление	
4.1.1. данные государственной регистрации:		50:07:0040000:001/015/2023-1	
4.1.2. данные государственной регистрации:		50:07:0040000:001/015/2023-1	
4.1.3. данные государственной регистрации:		Учредительное соглашение от 15.11.2023	
4.1.4. данные государственной регистрации:		Одностороннее обязательство от 15.11.2023	
4.1.5. данные государственной регистрации:		Обязательство от 15.11.2023	
4.1.6. данные государственной регистрации:		Информация об объекте недвижимости	
4.1.7. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.8. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.9. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.10. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.11. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.12. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.13. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.14. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.15. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.16. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.17. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.18. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.19. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.20. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.21. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.22. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.23. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.24. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.25. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.26. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.27. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.28. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.29. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.30. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.31. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.32. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.33. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.34. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.35. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.36. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.37. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.38. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.39. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	
4.1.40. данные государственной регистрации:		Право собственности на земельный участок	

Иркутский район, Идентификация объектов недвижимости

Муниципальность: Иркутский район

Адрес: Иркутская область, Иркутский район, г. Иркутск, ул. Батумская, д. 14

Объект недвижимости: Земельный участок

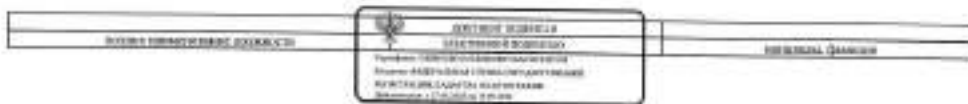
Дата: 05.02.2024





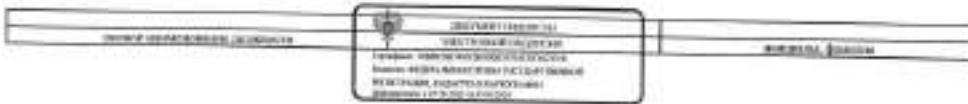
Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Земельный участок			
№48-03/0060016/2024			
Лист № 2 из листа 2	Часть участка района 2.1	Часть района 2	Часть кадастрового района 2
№ участка: 24-71/0060016/011			
1	Сведения о кадастровом, земельном участке, который составляет предмет обременения земельного участка, в отношении которого осуществляется оценка		
2	Данные участка и данные кадастрового плана	земельный участок	
3	Сведения о возможности приобретения участка лицами, являющимися членами фермерского хозяйства	земельный участок	
4	Сведения о возможности в отношении земельного участка, права:	земельный участок	
5	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок	
6	Сведения о возможности государственной регистрации безличного участка государственного или муниципального назначения	земельный участок	
7	Применяемые в отношении земельного участка, на котором расположен земельный участок, нормы государственной регистрации прав, сроки, условия, порядок, стоимость, права на обременение объекта недвижимости, сведения о наличии в объекте недвижимости:	отсутствуют	



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Исходный проект			
для объектов недвижимости			
Лист № 2 (из листа 2)	Итого листов раздела 2.1	Итого разделов 2	Итого листов раздела 2
№ 01/2024			
Кадастровый номер		40:03:0060010/003	
1	Сведения о кадастровом государственный регистрации объектов недвижимости, сведения об ограничениях права на земельный участок в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	



Специальный оценочный отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности ООО «Своя земля - рентный» на 05.02.2024 г. (далее - «Объекты») с целью определения их рыночной стоимости для целей налогообложения и/или для целей предоставления информации заинтересованным лицам.

Компьютерный оценочный отчет подготовлен на основании данных, полученных от ООО «Своя земля - рентный» (далее - «Заказчик»), в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 137-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положения об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 491.

Место составления отчета: **Москва**
 Адрес: **Москва, ул. Мясницкая, д. 1/2, стр. 1**
 Дата составления отчета: **05.02.2024 г.**

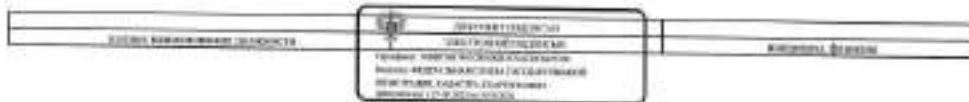
Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Листы 31 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и сведений об объектах недвижимости

Оценки рыночной стоимости земельных участков

Земельный участок				
или объект недвижимости				
Лист № 1 раздела 2.2	Часть участка земли 2.2.1	Виды разрешенного использования	Целевое назначение	
№ 01/2024				
Идентификационный номер: 50:01/001/011/0001/001/001/001				
Сведения о характеристиках объектов недвижимости земельного участка				
Наименование	Координаты, м		Оценочная характеристика объектов недвижимости	Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади объектов недвижимости земельных участков, м
	X	Y		
1	448998.44	2236772.55	д	8,1
2	448979.94	2236714.22	-	8,1
3	448987.52	2236715.08	-	8,1
4	448999.04	2236712.75	-	8,1
5	448988.48	2236707.15	-	8,1
1	448999.44	2236712.80	-	8,1



Специальное оценочное заключение
 № 151/24 от 05.02.2024 г.
 об оценке рыночной стоимости
 земельных участков (31 ед.), входящих
 в состав имущества Закрытого паевого
 инвестиционного рентного фонда
 «Своя земля - рентный»

Исполнитель: 
 Место работы: ООО «Формула успеха»
 Главный специалист по оценке
 Александр Александрович
 Александров

Исполнитель: 
 Место работы: ООО «Формула успеха»
 Главный специалист по оценке
 Александр Александрович
 Александров



Учреждение Государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области
подразделение государственной службы Московской области

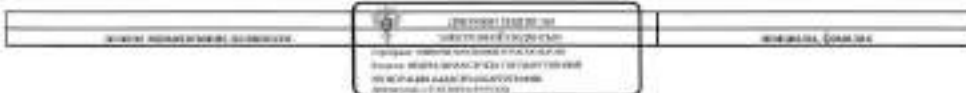
Выявление объектов государственного регистра недвижимости с элементами архитектурными и/или конструктивными признаками объектов недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеется следующее описание:

Решал 1 (Лист 1)

Земельный участок			
наименование объекта недвижимости			
Часть №1 участка 1	Часть участка 1/1	Часть участка 2	Часть участка 3/4
ИДЕНТИФИКАТОР			
Кадастровый номер	50:07.0060006 (общий)		
Идентификационный номер	50:07.0060006		
Дата государственной регистрации	01.06.2023		
Вид государственной регистрации	общий государственной регистрации		
Местонахождение	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, кв. м.	7104 кв. м.		
Кадастровая стоимость, руб.	245041 руб.		
Кадастровый номер расположения в границах земельного участка объектов недвижимости	50:07.0060006/01/01/1		
Составная часть	Земельный участок, земельный участок		
Идентификационный номер участка	001:08/001/001/001/001		
Служба, данные об объекте недвижимости	Управление по области недвижимости и кадастра «Земельная»		
Почтовый индекс	150000 (перечислено)		
Получатель сведений	Исполнитель: Мура Мухоморова, действующая на основании доверенности "Доверенность" от 04.01.2023 № 0401/23/01/001/2023 с территориальной сетевой структурой "Мура Мухоморова" в составе "Территориальное управление" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", ТИН 50077500		




Заказчик оценки: ООО «Своя земля - рентный»
 Адрес: Московская область, Раменское район, с/пос. Алаксеевское, д. 1/1, стр. 1/1
 ИНН: 50:07.0060006/01/01/1
 Организация: Федеральное государственное учреждение «Федеральный кадастровый центр» с филиалом в Московской области, Московская область, Раменское район, с/пос. Алаксеевское, д. 1/1, стр. 1/1
 Контактное лицо: Мухоморова Мухоморова

Информационный адрес: Федеральная кадастровая служба Минэкономразвития России
 105081, Москва, ул. Якиманка, д. 13, стр. 1/1
 Контактное лицо: Мухоморова Мухоморова
 03.02.2024 г. 15:48



Земельный участок		Лист 3
код объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2
№ 01/2024		
Квартальный отчет № 21 по форме № 21		
5	Сведения о документах, в которых осуществлено (включено) образование государственной кадастровой территории земельного участка:	
6	Земельный участок в границах права собственности	данные отсутствуют
7	Земельный участок в границах права собственности	данные отсутствуют
8	Земельный участок в границах права собственности	данные отсутствуют
9	Земельный участок в границах права собственности	данные отсутствуют
10	Земельный участок в границах права собственности	данные отсутствуют
11	Земельный участок в границах права собственности	данные отсутствуют

Информация о документе	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УСТРОЙСТВУ И ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ Федеральное агентство по территориальному устройству и земельным ресурсам Федеральное агентство по кадастру и картографии	Информация о документе
------------------------	---	------------------------

Специальный отчет № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Информация о документе

Место составления:  

Специальный отчет № 151/24 от 05.02.2024 г.

Заказчик: Федеральное агентство по государственной регистрации и кадастру недвижимости Московской области

Внесены в Единый государственный реестр недвижимости обременения, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости Московской области

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Решение 1.0001.1

Информация об объекте недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1
№ 01/01/001/001	№ 01/01/001/001
Кадастровый номер	№ 21/001/001
Площадь участка, подлежащего оценке	50 21 000/000
Дата прекращения государственного кадастрового учета	01.06.2024
Плановый кадастровый государственный земельный участок	земельный участок
Местонахождение	Московская область, г. Раменское, Раменское, Стрелецкое
Площадь, кв. м	50 21 000
Кадастровый номер, руб.	007201.27
Классификация земельного участка по назначению и условиям использования	земельный участок
Категория земель	земельный участок
Иные разрешенные использования	для размещения объектов, входящих в состав имущества (2.1)
Сведения об обременении объекта недвижимости	Сведения об обременении объекта недвижимости "ипотека"
Сведения о правах	на земельный участок
Получатель выписки	Федеральное агентство по государственной регистрации и кадастру недвижимости Московской области с администрацией государственного учреждения "Управление земельных отношений Московской области по государственному управлению" Д.С. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", 500071300



Средний член ОБЩЕСТВА СРЕДНИХ ЧЛЕНОВ
 ФИЛИАЛ "МОСКОВСКОЕ АГЕНТСТВО
 НЕДВИЖИМОСТИ"
 ИНН 50/01/001/001
 Юридический адрес: Московская область, г. Раменское, Стрелецкое, д. 1, стр. 1
 Контактный телефон: +7 (495) 700-0000
 E-mail: info@rosreestr.ru

Департамент государственной регистрации недвижимости
 ФКУ "Федеральное агентство по государственной регистрации и кадастру недвижимости"
 Московская область, г. Раменское, д. Раменское, д. 1
 Контактный телефон: +7 (495) 700-0000
 E-mail: info@rosreestr.ru

Лист 1 из 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
кад. № 50:08/008/2024/001/001/001/001/001			
Лист № 1 участка 2	Всего земель участка 2-2	Часть участка 3	Часть участка участка 4
1 1 11 2024			
Кадастровый номер:		50:08/008/2024/001/001/001/001/001/001	
1	Прочие данные (примечания):	1.1	Идентификационный номер Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», сведения о котором зарегистрированы по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: № 21.0000000/180815-08/1452823-1
	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о факте регистрации права:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости: № 21.0000000/180815-08/1452823-1 03.08.2023 08:51:35
4	Идентификация права и информация об объекте недвижимости:		
4.1	вид:		Земельный участок
	дата государственной регистрации:		03.08.2023 08:51:35
	номер государственной регистрации:		03.08.2023 08:51:35
	дата, на которой установлена информация о праве в Едином государственном реестре недвижимости:		03.08.2023 08:51:35
	дата, в пользу которой установлен ограниченный срок в обременении объекта недвижимости:		Обременение ограничено: УЧР ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕНТНЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ» Д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 7808077036, ОГРН: 114746662933
	сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о факте регистрации права:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		Числовые данные: № 1452823-1, дата: 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют


 Федеральное агентство технического регулирования
 Федеральное бюро технической инспекции
 Федеральное бюро технической инспекции
 Федеральное бюро технической инспекции
 Федеральное бюро технической инспекции

Кадастровый номер: 50:08/008/2024/001/001/001/001/001/001/001
 Вид: Земельный участок
 Дата государственной регистрации: 03.08.2023 08:51:35
 Номер государственной регистрации: 03.08.2023 08:51:35
 Дата, на которой установлена информация о праве в Едином государственном реестре недвижимости: 03.08.2023 08:51:35
 Дата, в пользу которой установлен ограниченный срок в обременении объекта недвижимости:
 Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о факте регистрации права:
 Сведения об осуществлении государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:
 Сведения об осуществлении государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:
 Сведения об осуществлении государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:

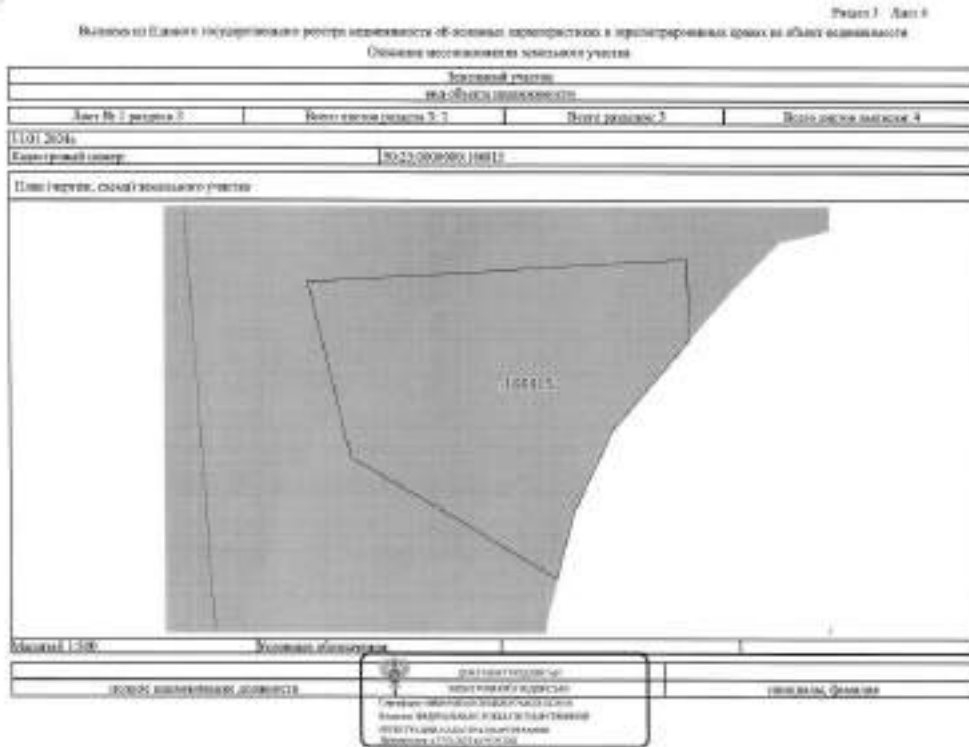
Итого: 31 земельный участок
 Москва, обл., Раменский эк. район, ИТ
 Сельский участок
 05.02.2024 11:11 06.08

Земельный участок		Лист 1		
Идентификация земельного участка				
№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
№ 151/2024				
Кадстровый номер: 50/25/0040016/01/2				
1	Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости (земельном участке)			
2	Сведения о принадлежности земельного участка к категории земель и виду разрешённого использования земельного участка			
3	Сведения о наличии у заявителя права собственности на объект недвижимости			
4	Сведения о наличии у заявителя права аренды земельного участка			
5	Сведения о наличии у заявителя права ипотеки			
6	Сведения о наличии у заявителя права залога			
7	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
8	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
9	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
10	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
11	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
12	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
13	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
14	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
15	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
16	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
17	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
18	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
19	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
20	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
21	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
22	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
23	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
24	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
25	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
26	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
27	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
28	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
29	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
30	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			
31	Сведения о наличии у заявителя права пожизненного пользования и/или арендованного участка			

Итого				
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Средства измерения Юридический адрес: 125080, г. Москва, Каланчовский проезд, д. 10, стр. 1 ИНН 77/0550054 ОГРН 5027700036 Сайт: www.astr.ru				

Специальный отчет оценочной деятельности
Исполнитель: ООО «Своё дело»
Генеральный директор: [Имя]
[Подпись]
[Дата]

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Специальный налоговый режим: УСН (доходы) 6%

Организационно-правовая форма: ООО

ИНН: 60-02/0080801/0012

Юридический адрес: Волгоградская область, Волгоградский район, с/пос. Ленинский, ул. Мухоморова, д. 10

ИНН: 60-02/0080801/0012

ОГРН: 5022008080100012

Сайт: www.svoizemlya.ru

Специальный налоговый режим: УСН (доходы) 6%

Организационно-правовая форма: ООО

ИНН: 60-02/0080801/0012

Юридический адрес: Волгоградская область, Волгоградский район, с/пос. Ленинский, ул. Мухоморова, д. 10

ИНН: 60-02/0080801/0012

ОГРН: 5022008080100012

Сайт: www.svoizemlya.ru

05.02.2024 г.

Листы 2 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Система «Земельный кадастр»

Земельный участок		№ участка кадастровый	
Лист №1 раздела 2	Высота здания раздел 2.1	Высота здания раздел 3	Высота здания здания 4
№ участка:			
Кадастровый номер:		50:08:0080304:541	
3. Предметы недвижимости:	1.1	Полностью инвестиционный паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», данные о котором, указанные на момент даты отчета о деятельности инвестора, представлены в инвестиционной декларации в соответствии с условиями договора участия в паевом инвестиционном фонде	
Сведения о недвижимости: предметная часть земель населенных пунктов физическое лицо:	1.1.1	земельный участок	
4. Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	2.3	376 кв. долины собственности, № 23-000006-345-56/145/2023-1 от 06.08.2023 от 22.08	
4.1. Сведения о праве в Едином государственном реестре недвижимости:			
4.1.1. Вид:	Земельный участок		
дата государственной регистрации:	02.08.2023 от 23.08		
номер государственной регистрации:	50:08:0080304:345-56/145/2023-1		
дата, на которую установлено ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости:	8.08.2023 от 11.08.2023		
вид, в пользу которого установлено ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОММУНАЛЬНО-ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН: 79-0877136, ОГРН: 114734004001)		
сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков федерального имущества:	данные отсутствуют		
сведения о государственной регистрации сделки, права, возникшие из права без государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	Данные документарного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», № 145/04/04/01, дата 26.05.2023		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, возникшие из права без государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
сведения об управлении имуществом (только для объектов недвижимости, являющихся объектами управления жилищной организацией):	данные отсутствуют		
ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ		ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	

Кадастровый номер: 50:08:0080304:541
 Вид участка: Земельный участок
 Дата государственной регистрации: 02.08.2023 от 23.08
 Номер государственной регистрации: 50:08:0080304:345-56/145/2023-1
 Дата, на которую установлено ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости: 8.08.2023 от 11.08.2023
 Вид, в пользу которого установлено ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОММУНАЛЬНО-ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный» (ИНН: 79-0877136, ОГРН: 114734004001)
 Сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков федерального имущества: данные отсутствуют
 Сведения о государственной регистрации сделки, права, возникшие из права без государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: Данные документарного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», № 145/04/04/01, дата 26.05.2023
 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, возникшие из права без государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: данные отсутствуют
 Сведения об управлении имуществом (только для объектов недвижимости, являющихся объектами управления жилищной организацией): данные отсутствуют

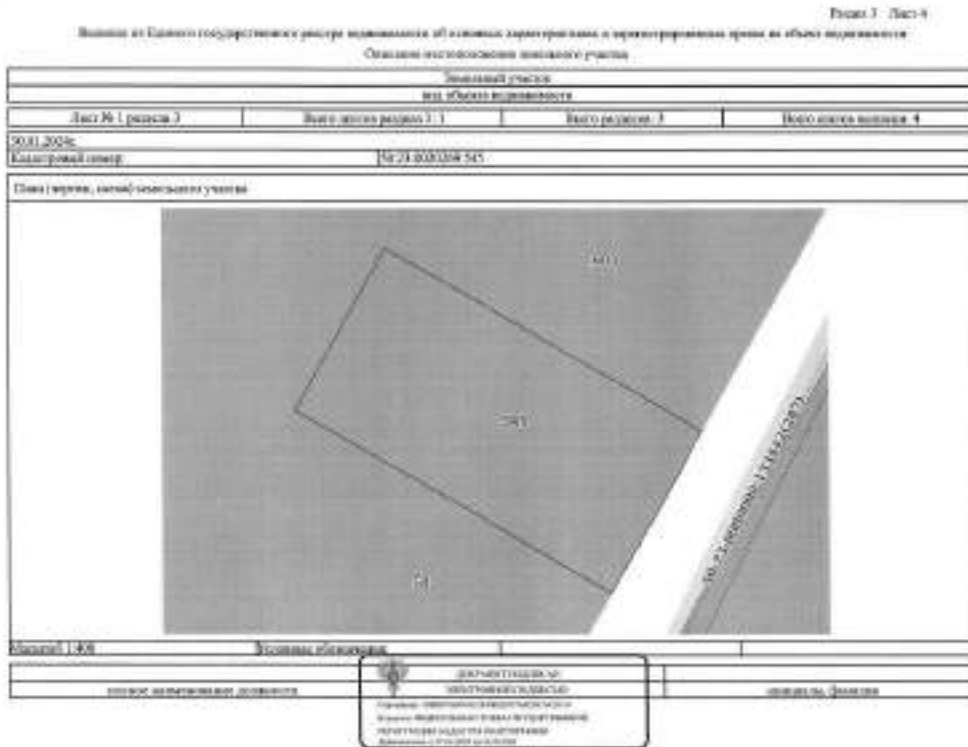
Информация о документе, содержащем сведения об объекте недвижимости:
 № 151/24 от 05.02.2024 г.
 Место составления: Москва, ул. Земляной вал, д. 10
 Дата составления: 05.02.2024 г.

Земельный участок		Лист 1
№ 01-001/2024-001		
Лист № 1 раздела 1	Итого земельный участок 2, 3	Итого разделов 3, 4
Итого земельный участок		
Наименование участка:		№ 01-001/2024-001
1	Сведения о долевом участии, который осуществляется в отношении объектов недвижимого имущества (земельного участка, иного недвижимого имущества) или участия в капитале и (или) доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью	
2	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности	земельный участок
3	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка	земельный участок
4	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка, который принадлежит на праве собственности	земельный участок
5	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка, который принадлежит на праве собственности	земельный участок
6	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка, который принадлежит на праве собственности	земельный участок
7	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка, который принадлежит на праве собственности	земельный участок
8	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка, который принадлежит на праве собственности	земельный участок
9	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка, который принадлежит на праве собственности	земельный участок
10	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка, который принадлежит на праве собственности	земельный участок
11	Сведения о праве собственности в отношении земельного участка, который принадлежит на праве собственности	земельный участок



Информация об оценщике
 ФИО: [Имя Фамилия Имя Отчество]
 СНИЛС: [СНИЛС]
 ИНН: [ИНН]
 Место рождения: [Место рождения]
 Место жительства: [Место жительства]
 Место работы: [Место работы]
 Место учебы: [Место учебы]





Специальный оценщик
Иванов Иван Иванович
Должность: Специалист
Адрес: Москва, ул. Пушкинская, д. 10
Средства связи: +7 (495) 123-4567
E-mail: i.i.vanov@eval.ru

Информация об оценщике
Иванов Иван Иванович
Место работы: Москва, ул. Пушкинская, д. 10
Сайт: www.eval.ru
E-mail: i.i.vanov@eval.ru

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Правление Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» Московской области

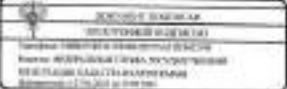
Выполнен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости и зарегистрированы права на объект недвижимости

Сведения об основной характеристике объекта недвижимости

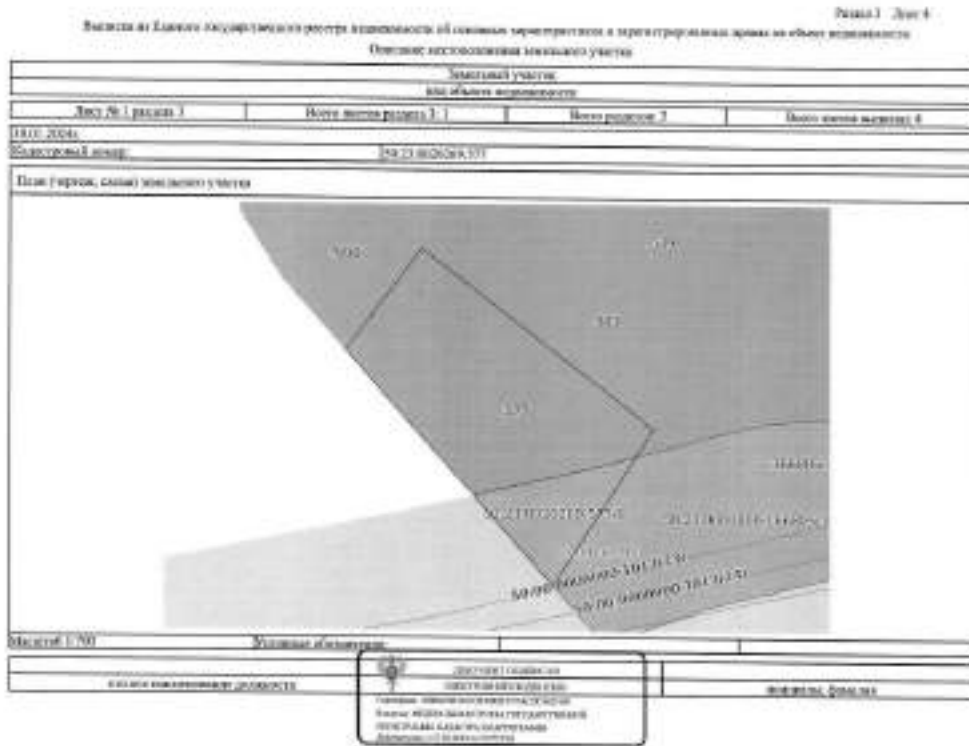
В Едином государственном реестре недвижимости введен следующий сведения:

Листы 1, Лист 1

Объект недвижимости			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости 1. 1	Вид объекта 2	Вид объекта недвижимости 3
Юрид. адрес:	50/01/002/004/011		
Кадастровый номер:	50/01/002/004/011		
Номер кадастрового участка:	50/01/002/004		
Лист кадастрового участка/участка:	01/00/0000		
Лист кадастрового земельного участка/участка:	01/000/000000000		
Муниципальность:	Московская область, г. Раменское, Колосово-Полудное		
Площадь, кв. м:	3040 кв. м		
Категория земель, код:	11 05 01 0 0 0		
Категория земель назначения в соответствии с законодательством Российской Федерации:	земли населенных пунктов		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Цель использования недвижимости:	для размещения объектов недвижимости (земельный участок 12.11)		
Сведения об объекте недвижимости (наименование):	Сведения об объекте недвижимости (наименование) "земельный"		
Сведения об объекте:	земельный участок		
Получатель информации:	Министерство Экономического развития Московской области на основании договора "Доверенность" от имени и за счет Московской области государственного учреждения "Управление кадастра и регистрации недвижимости Московской области" Д.К. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ТИИИИ/24/03		

Исполнитель:  **Министерство Экономического развития Московской области**
 Подпись: _____
 Инициалы, фамилия: _____

Юридический адрес: 500000, Московская область, г. Раменское, ул. Советская, д. 10
 ИНН: 50/01/002/004/011
 ОГРН: 5007040000000
 Руководитель: **Иванов И.И.**
 Подпись: _____
 Инициалы, фамилия: _____
 М.П. _____
 Дата: 05.02.2024



Средний центр ГОССТАТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА
 Республика Беларусь
 Адрес: Минск, ул. Кавалицкая, 10
 Контактный центр: (375) 222 22 22
 Интернет: www.gosstat.gov.by
 Страница: ГОССТАТИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
 Республика Беларусь, г. Минск, БЕЛЫЯ РАДЫ
 ГОССТАТИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
 ул. Кавалицкая, 10
 Контактный центр: (375) 222 22 22
 Интернет: www.gosstat.gov.by

Заказчик документа: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»
 Республика Беларусь, г. Минск, ул. Кавалицкая, 10
 Контактный центр: (375) 222 22 22
 Интернет: www.gosstat.gov.by



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
и его территориальный орган регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и перечень объектов недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введена следующая информация:

Листы 1-2 из 1

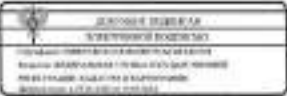
Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Номер листа раздела 1: 1	Листы раздела 2	Листы листа раздела 4
01.01.2024			
Кадастровый номер:		50:15/001/201/001	
Номер кадастрового квартала:		50:15/001/201	
Дата введения кадастрового квартала:		30.06.2013	
Решение государственного кадастрового учета:		земельный участок	
Муниципальный адрес:		Московская область, с. Раменское, Раменский район	
Площадь, кв. м:		1984,10	
Кадастровая стоимость, руб.:		420017,17	
Идентификатор государственной территории (территории) в границах населенного пункта, объекта недвижимости:		земельный участок	
Согласие на ввод:		Данное согласие отсутствует	
Масштаб проектной и иной документации:		для введения в эксплуатацию земельного участка № 11	
Стороны сделки об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	
Обременения:		ипотека 00000000000000000000	
Планировочные сведения:		Мини-парк "Сфера Бизнес", действующий на территории земельного участка "Сфера Бизнес" на территории Московской области с юридической организацией "Управление активами "Генеральный партнерский портфель" Д.П. "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", TIN 50170330	



Генеральный директор ООО «Формула успеха»
Иванов Иван Иванович
ИНН 50/001/001/001
ОГРН 50/001/001/001/001
Место нахождения: Московская область, с. Раменское, д. 1, к. 1
Почтовый адрес: Московская область, с. Раменское, д. 1, к. 1
ИНН 50/001/001/001/001
ОГРН 50/001/001/001/001
Дата: 05.02.2024

Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости			
		Всего объектов раздела 1.1	Всего объектов раздела 1.2	Всего объектов 1	Всего объектов раздела 4
01.01.2024					
Общая площадь:		№ 24.003.026.000			
	свидетель о документе, который удостоверяет право собственности долевой собственности на земельный участок				
1	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности			земельный участок	
2	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
3	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
4	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
5	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
6	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
7	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
8	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
9	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
10	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
11	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
12	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
13	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
14	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
15	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
16	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
17	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
18	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
19	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
20	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
21	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
22	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
23	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
24	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
25	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
26	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
27	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
28	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
29	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
30	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	
31	Свидетель о праве собственности на земельный участок			земельный участок	

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p>	
--	---	--

Свидетель о праве собственности на земельный участок

№ 24.003.026.000

Выдан в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.06.1992 № 1218-1-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

Министерство экономического развития Российской Федерации

Федеральное агентство технического регулирования и технического надзора

Москва, ул. Мясницкая, д. 26

Сектор государственного кадастра недвижимости

И.И.И.И.И.



Лицевой счет: 5099010174
 Адрес: Республика Беларусь, г. Минск, район Фрунзенский, д. 11, литера А, кадастровый номер участка 50:01/010/2024/001/001/001/001/001/001/001

Информация об объекте недвижимости
 Минский район, д. 11, литера А, кадастровый номер участка 50:01/010/2024/001/001/001/001/001/001/001/001



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Участки в Едином государственном реестре недвижимости Московской области

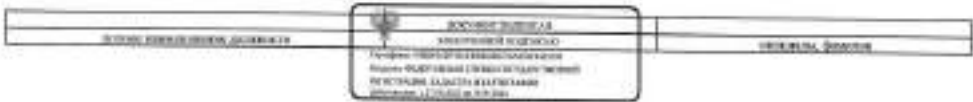
Выявлены в Едином государственном реестре недвижимости объекты недвижимости и зарегистрированы права на объекты недвижимости

Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеются следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Выдел земельный участок 1.1	Выдел земельный участок 1.2	Выдел земельный участок 1.3
№ 01/01/2024			
Кадастровый номер: 50/08/002/2024/001/001/001			
Площадь участка, указанная в кадастровом документе: 20,23 кв.м			
Дата определения кадастровой стоимости: 05.05.2023			
Риски признания в государственном кадастре недвижимости: земельный участок			
Местонахождение: Московская область, г. Раменское, Раменское Филиал			
Категория земель: 08-01-01			
Классификация земель: 08-01-01			
Сведения о кадастровой стоимости и кадастровой цене: данные отсутствуют			
Сведения о залоге: данные отсутствуют			
Иные зарегистрированные права: для размещения объектов недвижимости (ст. 17.1)			
Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости: "Земельный участок" "Земельный участок"			
Сведения о залоге: данные отсутствуют			
Получатель сведений: Министерство финансов Московской области (по состоянию на 05.02.2024) "Формула успеха" от лица управляющей организации "Управляющая компания "Транскапитал-инвест" с ограниченной ответственностью" П.С. Земельный участок входит в состав имущества закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", ОГРН 770807316			



Служба оценки недвижимости Московской области
 Адрес: Раменское/Россия
 Дачный проезд, д. 19, стр. 10/505 200-005
 Дачный проезд, д. 19, стр. 10/505 200-005
 Контакт: 8(495)304-0000
 Электронная почта: info@mosreg.ru
 Сайт: mosreg.ru

Электронная почта: info@mosreg.ru
 Сайт: mosreg.ru
 Контакт: 8(495)304-0000
 Дата: 05.02.2024



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист № 1 из 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
на объекте недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Листов реестра раздела 2-3	Листы раздела 3
№ 11/01/2024		
Кадастровый номер: 50:07:0080301:0174		
1	Приспособленность (устройство)	1.1 Земельный участок является частью земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Лесное поле», с/пос. «Истра», д. 68, кадастровый номер: 50:07:0080301:0174, на котором зарегистрированы права собственности на объект недвижимости.
2	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду государственной организации	2.1 нет
3	Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации права	3.1 Вид: Земля государственной собственности. Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. «Лесное поле», с/пос. «Истра», д. 68, кадастровый номер: 50:07:0080301:0174.
4	4.1 Сведения об аренде в соответствии с объектом недвижимости:	4.1 нет
	Вид государственной регистрации:	Земельный участок государственной собственности.
	Дата государственной регистрации:	05.02.2024 18:07:24
	Вид государственной регистрации:	№ 01/002/75-07/4-001/45/2024-1
	Дата государственной регистрации:	Срок действия: с 05.02.2024 по 31.12.2025.
	Сведения об отсутствии зарегистрированных прав на объект недвижимости:	Отсутствуют зарегистрированные права на объект недвижимости.
	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду государственной организации:	Сведения о предоставлении государственной организации земельного участка отсутствуют.
	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду государственной организации:	Сведения о предоставлении государственной организации земельного участка отсутствуют.
	Сведения об отсутствии государственной регистрации:	Отсутствуют государственные регистрации.
	Сведения об отсутствии государственной регистрации:	Отсутствуют государственные регистрации.
	Сведения об отсутствии государственной регистрации:	Отсутствуют государственные регистрации.
	Сведения об отсутствии государственной регистрации:	Отсутствуют государственные регистрации.
	Сведения об отсутствии государственной регистрации:	Отсутствуют государственные регистрации.

ВОПРОС НАКЛАДЫВАЮЩИХ ДАННЫХ

ИНТЕРНЕТ-СЕРВИС

КАДАСТРОВЫЕ СЛУЖБЫ

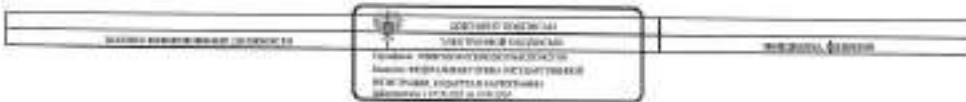
Адрес: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, С/ПОСЕЛОК «ЛЕСНОЕ ПОЛЕ», С/ПОСЕЛОК «ИСТРА», Д. 68

ИНТЕРНЕТ-СЕРВИС

Служба кадастрового учета и регистрации недвижимости
 Московская область, Истринский район, с/пос. «Лесное поле», с/пос. «Истра», д. 68, кадастровый номер: 50:07:0080301:0174
 Адрес: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, С/ПОСЕЛОК «ЛЕСНОЕ ПОЛЕ», С/ПОСЕЛОК «ИСТРА», Д. 68
 Кадастровый номер: 50:07:0080301:0174
 Вид государственной регистрации: Земельный участок государственной собственности
 Дата государственной регистрации: 05.02.2024 18:07:24

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Муниципальный район		Лист 3	
Муниципальное образование			
Лист № 2 района 1	Выход участка района 2	Выход участка 3	Выход участка района 4
Код участка:		50:07:000:075 к/16	
1	Сведения о долевом участии, который принадлежит участку: аббревиатура государственной или муниципальной организации и ее сокращенное наименование в соответствии с законодательством Российской Федерации		
2	Зависимость в отношении уплаты налогов	земельный налог	
3	Сведения о наличии в отношении земельного участка права	земельный участок	
4	Сведения о возможности приобретения земельного участка юридическим лицом физического лица	земельный участок	
5	Сведения о наличии ограничений об отчуждении земельного участка для государственных и муниципальных нужд	земельный участок	
6	Сведения о возможности государственной регистрации без уплаты пошлины при обращении в органы местного самоуправления	земельный участок	
7	Права третьих лиц в отношении земельного участка, включая право собственности, право пользования, право аренды, право пожизненного пользования, право ипотеки, право залога, право владения, право пользования, право на отчуждение земельного участка	осуществлено	
8	Сведения о наличии ограничений государственной регистрации отчуждения, прекращения, и прекращения права на земельный участок или земельный участок в пользу третьих лиц	земельный участок	



Удостоверение личности
 ФИО: [Имя Фамилия Имя Отчество]
 Должность: [Должность]
 Место работы: [Место работы]
 Подпись: [Подпись]
 Дата: [Дата]



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

МСЭЭЗ - Лист 4

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

Объект недвижимости

Земельный участок

или иная недвижимость

Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист раздела 2	Лист раздела 3
№ 01/204			
Кадастровый номер: 58:07:0000715:014			
План (схема, фото) земельного участка			
			
Масштаб 1:100		Источники информации	
Сведения об объекте		Информация об объекте	

УДОКРУПЛЕННЫЙ

УДОКРУПЛЕННЫЙ ВЫДЕЛ

Содержит сведения о кадастровом объекте

Исходный кадастровый номер: 58:07:0000715:014

Исходный кадастровый номер: 58:07:0000715:014

Исходный кадастровый номер: 58:07:0000715:014

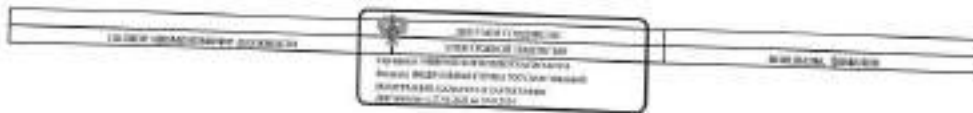
Судебный пристав-исполнитель ОБЛАСТНОГО СУДА СУХИНСКОГО РАЙОНА
 Районный исполнительный лист
 № 151/24 от 05.02.2024 г.
 Судебный пристав-исполнитель ОБЛАСТНОГО СУДА СУХИНСКОГО РАЙОНА
 Районный исполнительный лист № 151/24 от 05.02.2024 г.
 Судебный пристав-исполнитель ОБЛАСТНОГО СУДА СУХИНСКОГО РАЙОНА
 Районный исполнительный лист № 151/24 от 05.02.2024 г.

Взыскание производится в пользу ООО «Своя земля - рентный»
 ИНН - 58:07:0000715:014
 Место нахождения - Удомля, ул. Космонавтов, д. 1
 Судебный пристав-исполнитель ОБЛАСТНОГО СУДА СУХИНСКОГО РАЙОНА
 Районный исполнительный лист № 151/24 от 05.02.2024 г.



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Итого по участку				Лист 1
№ п/п				
№ п/п	№ п/п участка I	№ п/п участка II	№ п/п участка III	№ п/п участка IV
Итого по участку	30,23 000073 кв.м			
Получатель выписки:				
Мультиплат "Израил Навоилов, индивидуальный предприниматель" на основании документа "Договорность" от имени Мультиплат "Израил Навоилов" с аккредитованной организацией "Управление имущества "Управление имущества "Управление имущества "Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" - 770607330				



Справочный центр государственной кадастровой оценки
 Москва, Восточный округ
 Дачный проезд, д. 21, стр. 10/1
 Контактный центр: 8 (495) 330-00-00
 Веб-сайт: www.mosreg.ru
 Москва, Восточный округ, государственная кадастровая оценка
 на территории района Дачный, Восточный округ
 Уполномоченный на проведение государственной кадастровой оценки
 недвижимости, руководитель государственной кадастровой оценки
 недвижимости

Справочный центр государственной кадастровой оценки
 Москва, Восточный округ
 Дачный проезд, д. 21, стр. 10/1
 Контактный центр: 8 (495) 330-00-00
 Веб-сайт: www.mosreg.ru
 Москва, Восточный округ, государственная кадастровая оценка
 на территории района Дачный, Восточный округ
 Уполномоченный на проведение государственной кадастровой оценки
 недвижимости, руководитель государственной кадастровой оценки
 недвижимости



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий полномочия по ведению Единого государственного реестра недвижимости на территории Московской области

Выявлены в Едином государственном реестре недвижимости объекты недвижимости и адресные информационные данные об объектах недвижимости

Сведения об объектах недвижимости области недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости выявлены следующие сведения:

Листы 1, Лист 1

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Диск № 1 раздела 1	Итого объектов раздела 1.1	Итого раздела 1	Итого объектов раздела 1
П/О. ПСО:			
Кадастровый номер:			
Площадь кадастрового участка:			
Дата государственного кадастрового номера:			
Ранее существовавший государственный кадастровый номер:			
Муниципальность:			
Площадь, м²:			
Кадастровый номер правоотношения в границах земельного участка:			
Кадастровый номер правоотношения в границах земельного участка:			
Целевое назначение:			
Наименование объекта недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости:			
Субъект права:			
Сведения об объекте:			

Итого объектов раздела 1.1	Итого объектов раздела 1	Итого объектов раздела 1
----------------------------	--------------------------	--------------------------

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий полномочия по ведению Единого государственного реестра недвижимости на территории Московской области

Место нахождения: Московская область, г. Раменское, Россия-505000

Адрес: Московская область, г. Раменское, Россия-505000

Телефон: +7 (495) 201-10-10

Электронная почта: info@rosreestr.ru

Сайт: www.rosreestr.ru

Дата: 05.02.2024

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 Лист 3

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

Земельный участок			
№44-08/001/2024/018			
Этаж № 1 листа 2	Высота здания/этажа 1.7	Высота здания/этажа 5	Высота здания/этажа 6
№44-08/001/2024/018		№44-08/001/2024/018	
Категория земель:		05-01-001/00-00-008	
1	Права собственности (форма собственности)	3.1	Виды права собственности, если известны: право собственности в рентном фонде "Своя земля - рентный", данные о котором устанавливаются на основании данных сведений Единого государственного реестра недвижимости и занесены в реестр недвижимости объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости
	Сведения о возможности аренды земельного участка лицами, осуществляющими деятельность в сфере	1.1.1	данные отсутствуют
2	Мат. объект, дата и время его государственной регистрации права	2.1	Объект права собственности №44-08/001/2024/018 от 05.02.2024 г.
4	Сведения о залоге и обременении объекта недвижимости		
4.1	вид		Земельное заложенное
	дата государственной регистрации		от 05.02.2024
	номер государственной регистрации		№44-08/001/2024/018
	дата, на которой установлен срок действия права обременения объекта недвижимости		Срок действия: 05.02.2024 по 01.01.2025
	лицо, в пользу которого установлен обременительный залог и обременение объекта недвижимости		Обременен в пользу публичного юридического лица "ПАБЛИКОВАЯ КОМПАНИЯ "СВЯЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ" с ОГРН 770817736, ИНН 770817736, ОГРН 770817736, ОГРН 770817736
	высказана ли возможность прекращения залога или снятия обременения земельного участка		данные отсутствуют
	сведения государственной регистрации		Принят, государственная регистрация права от 05.02.2024
	высказана ли возможность государственной регистрации права, прекращения права без необходимости в силу закона или по требованию лица		данные отсутствуют
	вид обременения		земельное заложенное
	предусмотрены ли условия для прекращения залога или снятия обременения земельного участка		данные отсутствуют

Настоящий отчет подготовлен на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 248-ФЗ "О предоставлении сведений Единого государственного реестра недвижимости".

Информация об объекте недвижимости предоставлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 248-ФЗ "О предоставлении сведений Единого государственного реестра недвижимости".


Информация об объекте недвижимости предоставлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 248-ФЗ "О предоставлении сведений Единого государственного реестра недвижимости".

Информация об объекте недвижимости предоставлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 248-ФЗ "О предоставлении сведений Единого государственного реестра недвижимости".

Информация об объекте недвижимости предоставлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 248-ФЗ "О предоставлении сведений Единого государственного реестра недвижимости".

Лист 3

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Листы раздела 1	Листы раздела 2	Листы раздела 3
№ 11/2024			
Кадастровый номер:		№ 21:08/0215:01/08	
1	Сведения о документе, удостоверяющем право собственности, аренды или иного права на земельный участок		
2	Сведения о кадастровом номере земельного участка		
3	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		
4	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		
5	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		
6	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		
7	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		
8	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		
9	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		
10	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		
11	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка		

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>
---	--	--

Специальный депозитарий (СД) закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 21/1, стр. 10

ИНН: 50-07/0010000000

ОГРН: 1055000000000000000

С/СЧ: 40702838938000000000

С/СЧ: 40702838938000000000

С/СЧ: 40702838938000000000

Специальный депозитарий (СД) закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 21/1, стр. 10

ИНН: 50-07/0010000000

ОГРН: 1055000000000000000

С/СЧ: 40702838938000000000

С/СЧ: 40702838938000000000

С/СЧ: 40702838938000000000

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Учреждение Государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

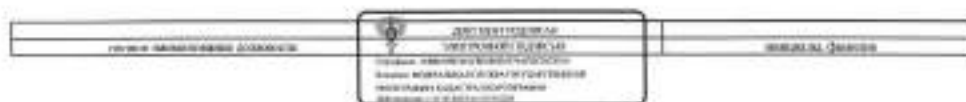
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости записан следующий объект:

Лист 1 Лист 1


Земельный участок вн. объект недвижимости			
Лист № 1 докум. 1	Выдел участка докум. 1.1	Выдел участка 1.2	Выдел участка докум. 4
05.01.2024			
Кадастровый номер: 50/07/003015/001			
План кадастрового участка: 50/07/003015			
Дата прекращения кадастрового учета: 05.03.2021			
Ранее правоустанавливающий документ учётный номер: 00000000000000000000			
Муниципальность: Московская область, г. Раменское, Раменский район			
Площадь, кв. м: 100 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 2024			
Исторические сведения относительно расположения земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости: 00000000000000000000			
Земельный участок: Земельный участок			
Назначение земельного участка: для размещения объектов жилищного строительства (ИЖС)			
Содержит ли объект недвижимости запись в Едином государственном реестре недвижимости: "Земельный участок в границах территории, подлежащей изъятию"			
Судебный участок: 00000000000000000000			
Правоустанавливающий документ: Исполнительный лист № 00000000000000000000 от 05.01.2024 г. на основании документа "Доверенность" от имени заявителя СВ № 00000000000000000000 "Торговая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Арбитражный апелляционный суд Московской области № 00000000000000000000, 00000000000000000000			



Судебный участок № 00000000000000000000
 Арбитражный апелляционный суд Московской области
 Судебная коллегия по гражданским делам
 Судья: [Имя Фамилия Инициалы]
 Подпись: [Подпись]
 Место: [Место]
 Дата: [Дата]

Лист 3

Земельный участок			
№4 объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Полный адрес участка 2.2	Видеозапись 2.3	Итого листов выписки 4
06.01.2024			
Кадастровый номер		50:13:0020315:020	
1	Сведения о документе, являющемся основанием для возникновения права собственности (или ином вещном праве) на земельный участок, в соответствии с которым он возник:		
2	Сведения о наличии в границах участка объектов:	земельный участок	
3	Сведения о наличии в границах участка объектов недвижимости иного вида:	земельный участок	
4	Сведения о возможности предоставления третьим лицам разрешающих документов:	земельный участок	
5	Сведения о наличии в границах участка объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	земельный участок	
6	Сведения о возможности государственной регистрации для учета изменений в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок	
7	Сведения о наличии в границах участка объектов недвижимости иного вида:	земельный участок	
8	Сведения о возможности государственной регистрации для учета изменений в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок	
9	Сведения о возможности государственной регистрации для учета изменений в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок	
10	Сведения о возможности государственной регистрации для учета изменений в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок	
11	Сведения о возможности государственной регистрации для учета изменений в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок	

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
--	---	---

Средний лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости
 Федеральное агентство технического регулирования
 Филиал в Республике Татарстан
 Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Коммунаров, д. 40
 Контактная информация: 8(843)261-11-11

Информация об объекте недвижимости
 №4 объекта недвижимости
 Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Коммунаров, д. 40
 Дата: 05.02.2024



Рисунг 3 - Лист 4



Специальный представитель Федеральной службы государственной статистики - Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр статистической информации»

Федеральная служба государственной статистики

190025, Санкт-Петербург, Колодежный проспект, дом 12, литер А, корпус 1

Исходящий номер: 02/04/2024-001/001

Дата: 05.02.2024

15-41

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Учреждение Государственной службы кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации недвижимости Московской области

Федеральное агентство государственной регистрации и кадастрового учета

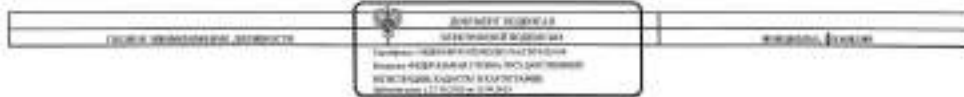
Выявление объектов государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в информационно-кадастровой форме об объекте недвижимости

Сведения об объектах государственного реестра недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Листы 1, лист 1

Земельный участок на объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Листа раздела раздела 1	Листы раздела 1	Листы раздела раздела 1
№011-20/01			
Квартал № 1 номер		№011-08/02/01/01	
План кадастрового участка		№011-08/02/01	
План кадастрового земельного участка		№011-08/02/01	
Участок государственной собственности		земельный участок	
Местонахождение		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	
Площадь, кв. м		1189 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		4477 41	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости		земельный участок	
Кадастровый номер		земельный участок	
План кадастрового земельного участка		план кадастрового земельного участка № 11	
Степень застроенности объекта недвижимости		с застроенной площадью земельного участка площадью	
Почтовый индекс		индекс 505000	
Получатель сведений		Местный отдел Раменское, действующий на основании договора "Договорности" от имени Института Общества с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью Товарищества собственников недвижимости" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ОГРН 770300	



Информационно-кадастровый центр Московской области
 Адрес: Московская область
 Дачный проезд д. 17, стр. 20/1, кв. 1001/1/01
 Контактный телефон: 8 (495) 320-00-00
 Интернет-адрес: www.mosreg.ru
 Руководитель: И.И. Ионов
 Контактный телефон: 8 (495) 320-00-00

Информационно-кадастровый центр Московской области
 Адрес: Московская область, г. Раменское, ул. Раменское, д. 17
 Контактный телефон: 8 (495) 320-00-00

Таблица 1. Лист 2

Исходные данные государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: сведения о зарегистрированных правах

Информация об объекте недвижимости	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 листа №1	Лист №2 листа №1
Лист №3 листа №1	Лист №4 листа №1
№ 01:05/001/2024	
Кадастровый номер: № 24:08/001/2024	
1. Право собственности (установлено)	1.1. Земельный участок, находящийся в составе имущества закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", для целей которого установлен особый порядок управления земельным участком, состоящий из действий по предоставлению права
2. Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	2.1. Основание возникновения: 59.23.8030275.0200-50/145/2024-1 от 05.03.2024 18:11:16
4. Сведения о праве в отношении объекта недвижимости	4.1. Вид: Земельный участок, категория земель: для государственных нужд Российской Федерации, вид государственной регистрации: Единый государственный реестр недвижимости, на который установлен особый порядок управления в отношении объекта недвижимости. Вид: Земельный участок, категория земель: для государственных нужд Российской Федерации, вид государственной регистрации: Единый государственный реестр недвижимости, на который установлен особый порядок управления в отношении объекта недвижимости. Вид: Земельный участок, категория земель: для государственных нужд Российской Федерации, вид государственной регистрации: Единый государственный реестр недвижимости, на который установлен особый порядок управления в отношении объекта недвижимости.

Свидетельство о государственной регистрации недвижимости
 № 01:05/001/2024
 Дата выдачи: 05.02.2024 18:11:16
 Вид: Единый государственный реестр недвижимости
 Вид: Земельный участок, категория земель: для государственных нужд Российской Федерации, вид государственной регистрации: Единый государственный реестр недвижимости, на который установлен особый порядок управления в отношении объекта недвижимости.

Информация о документе, являющемся основанием для выдачи
 № 59.23.8030275.0200-50/145/2024-1
 Вид: Единый государственный реестр недвижимости
 Вид: Земельный участок, категория земель: для государственных нужд Российской Федерации, вид государственной регистрации: Единый государственный реестр недвижимости, на который установлен особый порядок управления в отношении объекта недвижимости.

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Земельный участок		Лист 1
№151/24 от 05.02.2024 г.		
№ п/п	Наименование земельного участка	Содержание информации
Итого: 31 ед.		
Всего: 31 ед.		
№ 01/002/24/001		
1	Правильность в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка и/или кадастровый номер земельного участка не соответствует действительности.	данные отсутствуют
2	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
3	Уточнение информации о возможности предоставления земельного участка в аренду, в том числе в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.	данные отсутствуют
4	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
5	Приведение в соответствие с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
6	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
7	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
8	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
9	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
10	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
11	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют
12	Совпадение в соответствии с кадастровым описанием земельного участка, в котором осуществлено государственное кадастровое деление земельного участка, с данными государственного кадастра недвижимости.	данные отсутствуют

Итого: 31 ед.	Итого: 31 ед.
---------------	---------------

Информация об оценщике
 ФИО: **Иванов Иван Иванович**
 Дата рождения: **15.05.1985 г.**
 Место рождения: **г. Москва**
 Место жительства: **г. Москва**
 Место работы: **ООО "Формула Успеха"**
 Место жительства: **г. Москва**

Информация об оценщике
 ФИО: **Иванов Иван Иванович**
 Дата рождения: **15.05.1985 г.**
 Место рождения: **г. Москва**
 Место жительства: **г. Москва**
 Место работы: **ООО "Формула Успеха"**
 Место жительства: **г. Москва**

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 из 4

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

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Этап № 1 раздел 1	Выдел участка выдела 1	Часть участка кв. 1	Часть участка выдела 4
Идентификатор:			
Идентификатор участка: 50:15:0020215:000			
План (эскиз, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500			
Выданы документы:			
			

Единый адрес: 505000 ЧУВАШСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. Чебоксары, Республика Чувашия, Республика Чувашия
 кадастровый номер: 50:15:0020215:000
 кадастровый номер участка: 50:15:0020215:000
 кадастровый номер выдела: 50:15:0020215:000
 кадастровый номер части: 50:15:0020215:000
 кадастровый номер выдела: 50:15:0020215:000
 кадастровый номер части: 50:15:0020215:000
 кадастровый номер выдела: 50:15:0020215:000
 кадастровый номер части: 50:15:0020215:000

Информация об объекте недвижимости:
 МКУ «ФКУ Чувашское государственное учреждение
 «Чувашский государственный университет имени И.И. Юматов»
 Главный специалист
 И.И. Юматов



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

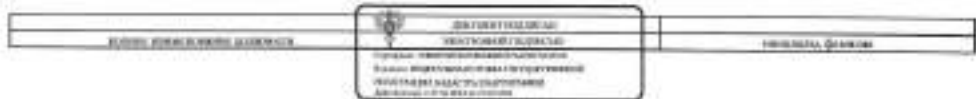
Учредитель: Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии

Плановый Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основном административном объекте недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

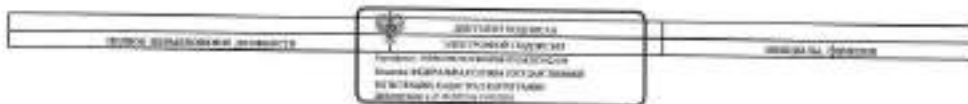
Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
ОБЪЕКТ:			
Кадастровый номер:	50:07:0030115:630		
Номер кадастрового квартала:	50:07:0030115		
Дата прекращения кадастрового учета:	05.03.2023		
Виде земельного участка (категория, вид участка):	земельный участок		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Республика Физкультуры		
Площадь, кв. м:	1175 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	6495 кв.		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	отсутствует		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения (7.1)		
Статус земли по объекту недвижимости:	земельный объект муниципальной собственности города Раменское "Земельный"		
Общая оценка:	отсутствует		
Получитель выписки:	Масловский Андрей Александрович (индивидуально) по решению собрания "Доверитель" от имени выписки Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Закрытого паевого инвестиционного фонда" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", 795679318		



Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)
Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
Адрес: 125080, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 28
Телефон: 8 (495) 938-31-00
Сайт: rosreestr.ru
ИНН: 50-07-0030115
ОГРН: 500700301150000000

Срок действия выписки по объекту недвижимости:
до 05.02.2025
Исключено: 1. Продажа; 2. Передача в аренду;
Срок действия: 05.02.2024 - 05.02.2025

Земельный участок		Лист 1
№ 02-07/002/2024		
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1-1	Лист № 3 раздела 1
14.01.2024:		
Квартальный отчет		№ 20 в квартал 2024
1	наличие о дачном участке, который не является предметом обременения иной оговоренной записью или оговоренной записью, наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
2	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
3	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
4	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
5	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
6	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
7	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
8	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
9	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
10	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют
11	наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении	данные отсутствуют



Специальный отчет: ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА ПОСМОТРЕВ
 № 151/24 от 05.02.2024 г.
 Делопроводчик: 17.09.052/09-004/01/24
 Делопроводчик: 17.09.052/09-004/01/24
 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, с. Москва,
 ул. Воровского, д. 16, Москва, Федеральная служба
 государственного земельного кадастра и
 землеустройства, ОГРН/ОГРНИП: 7707083892,
 ИНН: 7707083892

Авторский документ из Единого государственного реестра недвижимости
 № 02-07/002/2024
 № 02-07/002/2024
 № 02-07/002/2024
 № 02-07/002/2024



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных границах объекта недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
443/003/002/001/001/001			
Лист № 1 плана 3	Высота от поверхности земли, м	Площадь, кв. м	Коды объектов недвижимости
50:01/02/04			
Квартал № 1/001		50:01/02/04/01/001	
Земельный участок			
			
Масштаб 1:500			
			

Специальный оценщик: ИВМ УМВД РОССИИ ИТЭСИ КОСОВО
 Район: Ленинский район
 Адрес: Московская область, Истринский район, д. Истринское, ул. Советская, д. 10
 Контакт: +7 (495) 115-11-11

Специальный оценщик: ИВМ УМВД РОССИИ ИТЭСИ КОСОВО
 Район: Ленинский район
 Адрес: Московская область, Истринский район, д. Истринское, ул. Советская, д. 10
 Контакт: +7 (495) 115-11-11

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

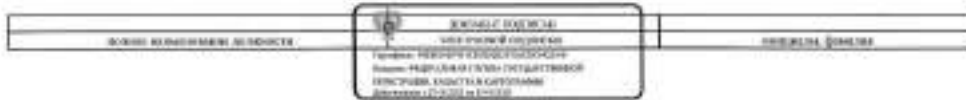
Выявление объектов государственного регистра недвижимости и государственного кадастра недвижимости в области недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости указаны следующие сведения:

Решение № 151/24

Земельный участок в области недвижимости			
Титул № 1 раздела 1	Виды земель раздела 1	Виды земель 1	Виды земель раздела 4
№ 01/2024			
Кадастровый номер: 50:07/008/2024			
Номер государственного кадастра: 50:07/008/2024			
Дата формирования государственного кадастра: 05.02.2024			
Решение государственной кадастровой комиссии: данное отсутствует			
Муниципальный округ: Московская область, г. Раменское, Российская Федерация			
Площадь, кв. м: 1139 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 4280,00			
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости: данное отсутствует			
Категория земель: Земельный участок			
Иные виды объектов недвижимости: для размещения объектов недвижимости (ст. 12)			
Степень застройки объекта недвижимости: 1-й этаж из объектов недвижимости (строительный объект) "Земельный"			
Собственники: данное отсутствует			
Получены, выданы: Московская область, Раменское, действующий) на основании документа "Земельный" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управление кадастра и картографии государственного регистра недвижимости" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ИНН 50:07/008/2024			



Специальный номер: 151/24 от 05.02.2024 г.
Подпись: [подпись]
Должность: [должность]
Адрес: [адрес]
[подпись]
[подпись]
[подпись]

Информационный документ об объектах недвижимости
№ 151/24 от 05.02.2024 г.
Москва, [адрес]
[подпись]
15 января 2024 г.



Решение № 1

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

Сведения о зарегистрированном праве

Земельный участок			
находящийся по адресу: г. Москва, м.п.о. Южное			
Лист № 1 раздела 1	Выдел из листа раздела 1: 2	Выдел из участка 2	Итого из выделов № 4
№ 01/003/2024			
Катастровый номер:		50:05/003/2024/001	
1	Предназначение, функциональное назначение	1.1	Назначение и функциональное назначение земельного участка: «земельный участок для размещения объектов недвижимости». Назначение: «земельный участок для размещения объектов недвижимости». Вид использования: «для размещения объектов недвижимости».
	Сведения о возможности срочного выкупа земельного участка государством, земельный участок не является	1.1.1	Земельный участок не является объектом срочного выкупа государством.
2	Вид, номер, дата вступления в силу государственной регистрации права	2.1	Вид права: «земельный участок». Номер государственной регистрации: 50:05/003/2024/001/45/2024/1. Дата вступления в силу государственной регистрации: 03.02.2024 16:42:56.
4	Перечисление прав и обременений, связанных с объектом недвижимости		
4.1	Вид:		Земельный участок
	Дата государственной регистрации:		03.02.2024 16:42:56
	Номер государственной регистрации:		50:05/003/2024/001/45/2024/1
	Срок, на который установлен срок вступления в силу государственной регистрации права и обременения, связанных с объектом недвижимости:		Срок действия: с 03.02.2024 по 15.11.2025
	Лицо, в пользу которого установлен срок вступления в силу государственной регистрации права и обременения, связанных с объектом недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «ПАРТНЕРСТВО (ИНН: 50:05/003/2024/001/45/2024/1) УПРАВЛЕНИЕ» Д.С. Ларочкин является управляющим рентным фондом «Своя земля - рентный». ИНН: 77-08/77186/03/991. ОГРН: 1117146000000
	Сведения о возможности срочного выкупа земельного участка государством, земельный участок не является		Земельный участок не является объектом срочного выкупа государством.
	Сведения о государственной регистрации ипотеки земельного участка:		Права ипотеки земельного участка отсутствуют.
	Сведения об установлении государственной регистрации ипотеки земельного участка, права и обременения, связанные с объектом недвижимости в силу закона, договора, сделки, соглашения:		Права ипотеки земельного участка отсутствуют.
	Сведения об установлении ипотеки в отношении земельного участка, права и обременения, связанные с объектом недвижимости:		Права ипотеки земельного участка отсутствуют.

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств защиты потребителей»

Москва, ул. Вавилова, д. 19, стр. 1

Специальный отдел № 1

125080

Специальный отдел № 1
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств защиты потребителей»
 Москва, ул. Вавилова, д. 19, стр. 1
 Контактный телефон: +7 (495) 770-00-00
 Контактный факс: +7 (495) 770-00-00
 Контактный e-mail: fts@rosstandart.ru

Специальный отдел № 1
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств защиты потребителей»
 Москва, ул. Вавилова, д. 19, стр. 1
 Контактный телефон: +7 (495) 770-00-00
 Контактный факс: +7 (495) 770-00-00
 Контактный e-mail: fts@rosstandart.ru



Лист 2

Матрица рисков		
для объектов недвижимости		
Пункт № 1 раздела 2	Виды рисков (таблица 1. 2)	
Пункт № 3 раздела 2	Виды рисков (таблица 1. 3)	
Пункт № 4 раздела 2	Виды рисков (таблица 1. 4)	
01.01.2024		
Каждый из видов:		
	9031002050000000000	
1	Наличие в документе, который удостоверяет право собственности документальной фиксации или электронной фиксации информации о наличии ограничений в дежурной и дежурной табличке об оценке	зачислено структурной
2	Зачисление в субдату на дату отчета	зачислено структурной
3	Сведения о зарегистрированных ограничениях (аренда, ипотека, ипотека с ипотечным участием, ипотека с ипотечным участием)	зачислено структурной
4	Сведения о зарегистрированных ограничениях (аренда, ипотека, ипотека с ипотечным участием, ипотека с ипотечным участием)	зачислено структурной
5	Сведения о зарегистрированных ограничениях (аренда, ипотека, ипотека с ипотечным участием, ипотека с ипотечным участием)	зачислено структурной
6	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
7	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
8	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
9	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
10	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
11	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
12	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
13	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
14	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
15	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
16	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
17	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
18	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
19	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
20	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
21	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
22	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
23	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
24	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
25	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
26	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
27	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
28	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
29	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
30	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной
31	Сведения о наличии регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	зачислено структурной

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	<p>ДИРЕКЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>119121, г. Москва, Мясницкая улица, д. 1/1 Почтовый ящик 4510</p>	<p>ИНСИДИЯ, ФОНД</p>
--	--	----------------------

Свой паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»
 Учредитель: ООО «Своя земля - рентный»
 Адрес: 119121, г. Москва, Мясницкая улица, д. 1/1
 ОГРН: 505050505050505050
 ИНН: 505050505050505050
 КПП: 505050505050505050
 ОКВЭД: 68.10.90

Информационное агентство «Аналитика Недвижимости»
 ООО «Аналитика Недвижимости»
 Адрес: 119121, г. Москва, Мясницкая улица, д. 1/1
 ОГРН: 505050505050505050
 ИНН: 505050505050505050
 КПП: 505050505050505050
 ОКВЭД: 68.10.90

11 февраля 2024 г.

Лист 3 Лист 4

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

Сведения об объекте недвижимости

Земельный участок
код объекта недвижимости

Лист № 1 участка 2	Листа участка раздела 1:1	Листа участка 3	Листа участка раздела 4
01/01/20/04			
Кадастровый номер: 50:08/003/2024/004			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200		Ситуационная обстановка	
код объекта недвижимости		информация, формирующая	
документ подписан ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ С помощью электронной подписи созданы следующие документы: выписка из Единого государственного реестра недвижимости дата подписания: 05.02.2024 14:30:56			

Учредитель общества с ограниченной ответственностью
 Общество с ограниченной ответственностью
 «ИЗДАТЕЛЬСТВО «СВОЯ ЗЕМЛЯ»
 ИНН 50:08/003/2024/004
 Адрес: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Москва, ул. Ходынское поле, д.4/а, Отдел федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, отделение, г. Москва, ул. Ходынское поле, д.4/а

Исполнительный директор общества с ограниченной ответственностью
 ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «СВОЯ ЗЕМЛЯ»
 Москва, ул. Ходынское поле, д.4/а
 Контактная информация: 8 (495) 312-11-11
 ОГРН 50:08/003/2024/004



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Уполномоченный орган исполнительной власти Московской области

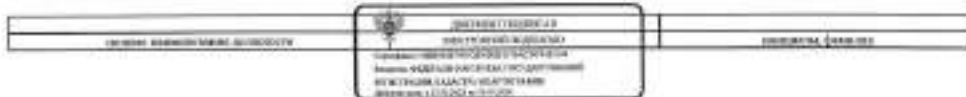
Выдана на основании государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и сроках существования земельной доли в объекте недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости в момент поступления сведений

Лист № 1 из 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Выдел участка раздела 1.1	Итого выделов 1	Итого земельная доля 1
14:01/2024			
Кадастровый номер:	50:07/0030719-02/04		
Наименование земельного участка:	50:07/0030719		
Дата прекращения существования выделов:	01.01.2023		
Дата прекращения существования земельного участка:	дата окончания срока		
Муниципальное образование:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, кв. м:	1000 кв. м		
Средняя рыночная стоимость, руб.:	3096,49		
Содержание земель, расположенных в границах земельного участка:	земельный участок		
Кадастровый вид использования:	земельный участок, выдел		
Иные виды объектов недвижимости:	для размещения объектов недвижимости (земельный участок)		
Судебный номер об объекте недвижимости:	Земельная доля в объекте недвижимости, выделов: "Земельный"		
Адрес объекта:	земельный участок		
Содержание сведений:	Муниципальное образование, Московская область (50:07/0030719) и кадастровый номер участка "Земельный" от кадастрового номера земельного участка, выделов: "Земельный" с кадастровым номером "50:07/0030719" Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", 14:01/2024		



Сведения о выделенных земельных участках:
 14:01/2024
 50:07/0030719-02/04
 50:07/0030719
 01.01.2023
 Московская область, г. Раменское, Российская Федерация
 1000 кв. м
 3096,49
 земельный участок
 земельный участок, выдел
 для размещения объектов недвижимости (земельный участок)
 Земельная доля в объекте недвижимости, выделов: "Земельный"
 земельный участок
 Муниципальное образование, Московская область (50:07/0030719) и кадастровый номер участка "Земельный" от кадастрового номера земельного участка, выделов: "Земельный" с кадастровым номером "50:07/0030719" Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", 14:01/2024

Информация о кадастровом номере земельного участка:
 МО ИФНС России по г. Раменское
 Московская обл., Раменское, г. Раменское, кв. 1
 Дата: 05.02.2024
 Подпись: [подпись]



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 1 - Лист 4

Лист выдан из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка
Полное наименование земельного участка:

Земельный участок			
для объектов недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Лист систем раздела 3.1	Лист раздела 3	Лист объектов раздела 3
Юрид. адрес:			
Кадастровый номер: 50:08/004/201/001			
План (схема, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Начало отсчёта координат		
			

Юридический адрес: 500000, Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Советская, д. 10, стр. 2000/1, 2000/2
 Наименование: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НАЦИОНАЛЬНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР НАУКИ И ТЕХНОЛОГИЙ «ИСТИК» ИЛИ «ИСТИК-НИИ»
 Подписанная в интересах: ИСТИК-НИИ
 И.И.И.И.И.И.И.

Кадастровый документ и/или выданный на основании кадастровых документов:
 № 50:08/004/201/001/001
 № 50:08/004/201/001/002
 № 50:08/004/201/001/003
 № 50:08/004/201/001/004



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Учреждение Формула успеха государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии

Выявление объектов недвижимого имущества объектов кадастрового и картографического учета на объектах недвижимости

Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости

И Единый государственной реестр недвижимости едиными сведениями сведениями

Листы: 1/Лист 1

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Дата № 1 раздела 1	Код объекта раздела 1	Дата раздела 2	Дата плана объекта 4
18.01.2024			
Кадастровый номер:		50:07:0050703:0210	
Площадь участка в кв. м:		90,71 0070274	
Дата прекращения существования объекта:		05.01.2022	
Риски существования государственной кадастровой оценки:		законод. отсутствуют	
Местонахождение:		Московская область, г. Раменское, Раменский район	
Площадь, кв. м:		90,71 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		1522,21	
Коды объекта по кодам районирования в пределах территории объектов недвижимости:		земельный участок	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Классификация по назначению:		для размещения объектов размещения населения (З.1)	
Связи объектов недвижимости:		Земельный участок (объект недвижимости) является объектом недвижимости "закрытым"	
Субъект права:		земельный участок	
Идентификация объекта:		Идентификатор (идентификационный номер) на основании документа "Дополнение" от имени заявителя Сб.детство и образование и индивидуальность "Формула успеха" (Формула успеха) государственной регистрации, кадастра и картографии Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) (Ф.И.О.)	

Кодовый признак объекта недвижимости: Земельный участок Идентификационный номер: 50:07:0050703:0210

Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости
 Идентификационный номер: 50:07:0050703:0210
 Дата прекращения существования объекта: 05.01.2022
 Категория земель: земли населенных пунктов
 Классификация по назначению: для размещения объектов размещения населения (З.1)
 Риски существования государственной кадастровой оценки: законод. отсутствуют
 Местонахождение: Московская область, г. Раменское, Раменский район
 Площадь, кв. м: 90,71 кв. м
 Кадастровая стоимость, руб.: 1522,21
 Коды объекта по кодам районирования в пределах территории объектов недвижимости: земельный участок
 Категория земель: земли населенных пунктов
 Классификация по назначению: для размещения объектов размещения населения (З.1)
 Связи объектов недвижимости: Земельный участок (объект недвижимости) является объектом недвижимости "закрытым"
 Субъект права: земельный участок
 Идентификация объекта: Идентификатор (идентификационный номер) на основании документа "Дополнение" от имени заявителя Сб.детство и образование и индивидуальность "Формула успеха" (Формула успеха) государственной регистрации, кадастра и картографии Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) (Ф.И.О.)
 05.01.2022

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Риски 2 - Лист 2

Выявление в Едином государственном реестре недвижимости объектов территории и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Информация о земельном участке		Информация о зарегистрированных правах	
Надлежащие сведения			
Лист №1 (выдел №1)	Выдел №2 (выдел №2)	Выдел №3	Выдел №4 (выдел №4)
Дата от 2024г.			
Сводный номер		89:13:08:02:05:0010	
1	Права собственности (право собственности)	1.0	Права собственности (право собственности) на земельный участок в составе имущества рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о котором установлены на основании данных Единой государственной системы кадастровых объектов недвижимости, кадастр в реестре кадастровых объектов недвижимости с кадастровым номером 89:13:08:02:05:0010
	Сведения о наличии или отсутствии зарегистрированных прав на земельный участок	1.1.1	данные отсутствуют
2	Площадь, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая площадь собственности: 300,22 кв.м. 2017-02-04 14:00:00-1 05.03.2021 16:43:34
4	Сведения о правах и обременениях объектов недвижимости		
4.1	ипотека		данные отсутствуют
	аренда государственной регистрации		20.03.2021 26:42:34
	аренда государственной регистрации		04.01.2021 07:18:30 14.02.2021
	аренда, на которой установленное ограничение прав и обременение либо нет зарегистрировано		Срок действия с 01.03.2021 по 15.11.2026
	ипотека, в которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Объект в составе имущества "УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИЯ" ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЕНИЕ" П.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 7704072938, ОГРН: 114734606586
	ограничение на возможность предоставления третьим лицам права аренды, данные федерального агентства недвижимости государственной регистрации		данные отсутствуют
	ограничение об установлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в силу закона отменить результаты сделки, сделки		Правил государственного управления, введён 25.05.2009
	ограничение об управлении имуществом и в отношении участка не является, если такой документ заключён или учтён в Едином государственном реестре недвижимости		данные отсутствуют

Сводный номер: 89:13:08:02:05:0010
 Плановый номер: 0505/2024/0010
 Дата от 2024г.
 Деление №: 05.05.2024/0010
 Вид: федеральный центр / государственная регистрация, кадастр и регистрация, кадастр
 Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и регистрации
 Адрес: Москва, Лубянский проезд, дом 2/1
 Контакт: 8 (495) 777-10-10
 Сайт: www.fedres.ru

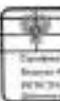
Сводный номер: 89:13:08:02:05:0010
 Плановый номер: 0505/2024/0010
 Дата от 2024г.
 Деление №: 05.05.2024/0010
 Вид: федеральный центр / государственная регистрация, кадастр и регистрация, кадастр
 Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и регистрации
 Адрес: Москва, Лубянский проезд, дом 2/1
 Контакт: 8 (495) 777-10-10
 Сайт: www.fedres.ru



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

Земельный участок		
№14 субъекта Российской Федерации		
Лист №7 раздела 2	Лист №14 раздела 2.2	Лист №14 раздела 5
Лист №14 раздела 4		
МФУ 2024		№ 21 0000215 0418
Кадстровый номер		50:07 0030215 0418
3	Земельный участок, который находится в собственности Российской Федерации, муниципальной собственности или государственной собственности субъектов Российской Федерации, а также в собственности иных субъектов Российской Федерации, но не ограниченной по сроку и иным условиям	данные отсутствуют
4	Земельный участок, который находится в собственности Российской Федерации, муниципальной собственности или государственной собственности субъектов Российской Федерации, а также в собственности иных субъектов Российской Федерации, но не ограниченной по сроку и иным условиям	данные отсутствуют
7	Земельный участок, который находится в собственности Российской Федерации, муниципальной собственности или государственной собственности субъектов Российской Федерации, а также в собственности иных субъектов Российской Федерации, но не ограниченной по сроку и иным условиям	данные отсутствуют
8	Земельный участок, который находится в собственности Российской Федерации, муниципальной собственности или государственной собственности субъектов Российской Федерации, а также в собственности иных субъектов Российской Федерации, но не ограниченной по сроку и иным условиям	данные отсутствуют
9	Земельный участок, который находится в собственности Российской Федерации, муниципальной собственности или государственной собственности субъектов Российской Федерации, а также в собственности иных субъектов Российской Федерации, но не ограниченной по сроку и иным условиям	данные отсутствуют
10	Земельный участок, который находится в собственности Российской Федерации, муниципальной собственности или государственной собственности субъектов Российской Федерации, а также в собственности иных субъектов Российской Федерации, но не ограниченной по сроку и иным условиям	данные отсутствуют
11	Земельный участок, который находится в собственности Российской Федерации, муниципальной собственности или государственной собственности субъектов Российской Федерации, а также в собственности иных субъектов Российской Федерации, но не ограниченной по сроку и иным условиям	данные отсутствуют

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
подпись ответственного должностного лица	подпись должностного лица	

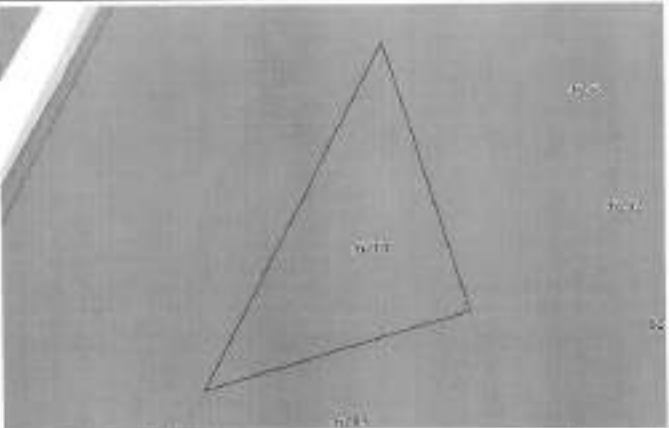


Федеральный центр землеустройства и кадастров
подпись: [подпись]
Должность: [должность]
М.П. [подпись]

Информационный центр государственного кадастрового учета и Единого государственного реестра недвижимости
М.П. [подпись]

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 из 4

Выявление из Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости и зарегистрированных прав на объекты недвижимости
Специально подготовленный земельный участок

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Част. № 1 раздела 1	Часть участка раздела 1.1	Объект раздела 1.1	Выдел участка выдела 1
МФУ 2013			
Кодированный номер		№ 24.000215-023	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:0,1		Электронная документация	
			
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение Федеральное бюро кадастровых данных Федеральное государственное учреждение		Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение Федеральное бюро кадастровых данных Федеральное государственное учреждение	

Кодированный номер: 24.000215-023
 Част. № 1 раздела 1
 Часть участка раздела 1.1
 Объект раздела 1.1
 Выдел участка выдела 1
 МФУ 2013
 Федеральное государственное учреждение
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное государственное учреждение

Специально подготовленный земельный участок
 МФУ 2013
 Федеральное государственное учреждение
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное государственное учреждение



Участок: Земельный участок государственной собственности администрации муниципального образования

Муниципальное образование «Саратовская область»

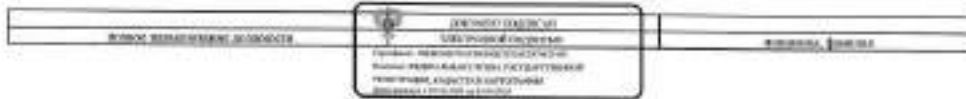
Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единой государственной реестр недвижимости занесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок			
на объекте недвижимости			
Лист 20 1 участка 1	Лист 20 2 участка 1	Лист 20 участка 2	Лист 20 участка 4
№ 01/2024			
Кадастровый номер: 50:07:0030201:001			
№ документа кадастрового номера: 50:07:0030201			
Дата вступления в силу кадастрового номера: 01.06.2021			
Дата вступления государственного учета в силу: 01.06.2021			
Муниципальное образование: Саратовская область, г. Саратова, Районный округ Саратова			
Площадь, кв. м: 809 кв. м			
Кадастровый номер, руб: 61/000			
Регистрация номера расположения в Едином государственном реестре недвижимости: не зарегистрировано			
Категория земель: для размещения объектов			
Иные разрешенные виды использования: для размещения объектов строительства (2.1)			
Степень застроенности объекта недвижимости: 0,000000 (объект недвижимости имеет статус "застроенный")			
Субъект участка: не зарегистрировано			
Получатель информации: Администрация муниципального образования «Саратовская область» (далее - Администрация) в лице заместителя главы администрации «Товарный знак» зарегистрированного в Едином государственном реестре интеллектуальной собственности «Своя земля - рентный», ИНН 50:07:0030201			



Саратовский филиал «Саратовское государственное учреждение «Саратовский филиал ФГБУ «СГР» Саратовской области»
 Адрес: Саратовская область, г. Саратов, ул. Советская, д. 100
 Контактный телефон: 8(493) 233-10-00
 Контактный факс: 8(493) 233-10-01
 Контактный e-mail: sgr@sgr.ru
 Контактный сайт: www.sgr.ru





Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 2. Лист 2

Паспорт Единого государственного реестра недвижимости об условиях characteristics и арестах/обременениях земель в области недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
№ кадастрового/ кадастровый номер			
Лист № 1 таблицы 2	Всего листов таблицы 2-3	Листы таблицы 3	Листы листов таблицы 4
№ 31.024			
Кадастровый номер		№ 21.08/0070-071	
1	Право собственности (право собственности)	1.1	Недвижимое имущество в виде закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о котором размещены на кадастровом портале сведений государственной недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, а также данные кадастрового номера земельного участка
	Сведения о возможности предоставления земель для государственных нужд Российской Федерации	1.1.1	земель не предоставлены
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Удостоверение в области государственной недвижимости № 21-08/0070-071-08/145/2023-1 02.08.2023 08:41:18
4	Ограничения права и обременения объектов недвижимости		
4.1	ипт		Земельное управление
	данные государственной регистрации		02.08.2023 08:41:18
	номер государственной регистрации		№ 21-08/0070-071-08/145/2023-2
	дата, на которой установлены ограничения права и обременения объектов недвижимости		Срок действия с 02.08.2023 по 12.31.2030
	вид, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объектов недвижимости		Обременение в виде залога в пользу публичного юридического лица «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ "ПАРТНЕРСТВО ДОКОНЧЕНАГО УВЕЛИЧЕНИЯ" Д. В. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ОГРН: 770807535, ОГРН: 114774086581
	сведения о возможности предоставления земель для государственных нужд Российской Федерации		земель не предоставлены
	сведения о государственной регистрации		Права государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", № 14/09/01/05/19, выдан 26.05.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости земельного участка		земель не предоставлены
	сведения об ограничениях залога и о других ограничениях залога, если такой залог установлен для земельного участка		земель не предоставлены

ДЕПАРТАМЕНТ ЭКСПЕРТИЗ
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 АДМИНИСТРАЦИИ
 МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 МОСКОВСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 АДМИНИСТРАЦИИ

Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации
 Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр управления государственными объектами»
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр управления государственными объектами»
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр управления государственными объектами»
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр управления государственными объектами»

Информация о документах и документах
 № 151/24 от 05.02.2024 г.
 Москва, 05.02.2024 г.
 11 января 2024 г.

Земельный участок				Лист 1
№3 объекта недвижимости				
Лист №1 раздела 1	Лист №2 раздела 1.1	Лист раздела 1	Лист №2 раздела 1	
№04-2024:				
Категория земель:				№01-00005-01
1	Земельный участок, который сформирован путём выделения из состава земель государственной или муниципальной собственности			земельное образование
2	Сведения о государственном кадастровом учёте земельного участка			земельное образование
3	Сведения о возможности предоставления участка в аренду, в том числе для размещения объектов недвижимости			земельное образование
4	Сведения о наличии решений об отчуждении объектов недвижимости от государственных и муниципальных организаций			земельное образование
5	Сведения о возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости			земельное образование
6	Сведения о возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости			земельное образование
7	Сведения о возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости			земельное образование
8	Сведения о возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости			земельное образование
9	Сведения о возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости			земельное образование
10	Сведения о возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости			земельное образование
11	Сведения о возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости			земельное образование

ИНТЕРНЕТ-САЙТ	ИНТЕРНЕТ-САЙТ	ИНТЕРНЕТ-САЙТ
---------------	---------------	---------------

Учредитель: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТ»
 Место нахождения: Москва
 ИНН: 5027083893
 ОГРН: 5027083893
 Адрес: Москва, ул. Земляной вал, д. 10, стр. 1
 Контакт: +7 (495) 790-00-00
 E-mail: info@svoyazemlya.ru

Заказчик: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТ»
 Место нахождения: Москва
 ИНН: 5027083893
 ОГРН: 5027083893
 Адрес: Москва, ул. Земляной вал, д. 10, стр. 1
 Контакт: +7 (495) 790-00-00
 E-mail: info@svoyazemlya.ru



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Земельный участок			
№ 01/001/2024/001/001			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
31.01.2024			
Кадастровый номер		50:08:0020219:0104	
1	наличие и действительность, которой осуществляется приемка объектов недвижимого имущества от застройщика или застройской организации, а также от застройщика недвижимости или застройской организации и застройщика недвижимости или застройской организации;		
2	наличие в собственности третьих лиц (россиян);	данные отсутствуют	
3	наличие в собственности иностранных граждан и лиц без гражданства;	данные отсутствуют	
4	наличие в собственности юридических лиц;	данные отсутствуют	
5	наличие в собственности физических лиц;	данные отсутствуют	
6	наличие в собственности иностранных граждан и лиц без гражданства;	данные отсутствуют	
7	наличие в собственности иностранных граждан и лиц без гражданства;	данные отсутствуют	
8	наличие в собственности иностранных граждан и лиц без гражданства;	данные отсутствуют	
9	наличие в собственности иностранных граждан и лиц без гражданства;	данные отсутствуют	
10	наличие в собственности иностранных граждан и лиц без гражданства;	данные отсутствуют	
11	наличие в собственности иностранных граждан и лиц без гражданства;	данные отсутствуют	



Информация об объекте недвижимости:
 Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 100, стр. 100
 Категория земель: для размещения объектов складского назначения
 Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения
 Вид собственности: государственная
 Вид владения: государственная собственность
 Вид использования: государственная собственность
 Вид назначения: государственная собственность
 Вид назначения: государственная собственность
 Вид назначения: государственная собственность



Средний оценочный коэффициент
показателя ликвидности
Земельный участок 1704/001/0000/01
Длина участка: 28.00 м
Ширина участка: 10.00 м
Высота участка: 1.00 м
Объем участка: 280.00 м³
Средний оценочный коэффициент
показателя ликвидности
Земельный участок 1704/001/0000/01
Длина участка: 28.00 м
Ширина участка: 10.00 м
Высота участка: 1.00 м
Объем участка: 280.00 м³
Средний оценочный коэффициент
показателя ликвидности
Земельный участок 1704/001/0000/01
Длина участка: 28.00 м
Ширина участка: 10.00 м
Высота участка: 1.00 м
Объем участка: 280.00 м³
Средний оценочный коэффициент
показателя ликвидности
Земельный участок 1704/001/0000/01
Длина участка: 28.00 м
Ширина участка: 10.00 м
Высота участка: 1.00 м
Объем участка: 280.00 м³
Средний оценочный коэффициент
показателя ликвидности
Земельный участок 1704/001/0000/01
Длина участка: 28.00 м
Ширина участка: 10.00 м
Высота участка: 1.00 м
Объем участка: 280.00 м³

15 февраля 2024 г.

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»


Учреждение Государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Минской области
Учреждение государственной службы

Выданы в Единый государственный реестр недвижимости обременения государственными и регистрационными правами на объекты недвижимости

Сведения об обременении государственными и регистрационными правами объектов недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Лист № 1 Лист 1
№ 151/24 об оценке недвижимости				
Лист № 1 раздел 1	Итого объектов раздела 1.1	Итого объектов 3	Итого листов выданы 4	
№ 151/24:				
Кадастровый номер:	16-21-003/015-0-007			
Исторический номер:	16-21-003/015			
Дата государственной регистрации номера:	02.06.2021			
Решение государственного земельного комитета:	земельный участок			
Местоположение:	Минская область, г. Минск, Рудольфово-Белорусское			
Площадь, кв. м:	1807,17			
Кадастровая стоимость, руб.:	771432,48			
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок			
Категория земель:	земли населенных пунктов			
Иные сведения об объекте недвижимости:	для жилищного использования - строительство (2.1)			
Степень задела об объекте недвижимости:	границы объектов недвижимости совпадают границами участка			
Субъект права:	земельный участок			
Получатель выписки:	Минская служба Национального агентства по оценке имущества "Девелопмент" от имени заказчика (Минск) с адресом по состоянию на 01.01.2024 года "Территориальная служба "Технологический центр по управлению" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", 770587538			


Телефон выдана выписка		подпись, фамилия
------------------------	--	------------------

Государственный кадастровый номер: 16-21-003/015-0-007
 Адрес: Республика Беларусь, Минская область, г. Минск, Рудольфово-Белорусское
 Площадь: 1807,17 кв. м
 Кадастровая стоимость: 771432,48 руб.
 Категория земель: земли населенных пунктов
 Иные сведения об объекте недвижимости: для жилищного использования - строительство (2.1)
 Степень задела об объекте недвижимости: границы объектов недвижимости совпадают границами участка
 Субъект права: земельный участок
 Получатель выписки: Минская служба Национального агентства по оценке имущества "Девелопмент" от имени заказчика (Минск) с адресом по состоянию на 01.01.2024 года "Территориальная служба "Технологический центр по управлению" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", 770587538

Минская служба Национального агентства по оценке имущества
 Минская служба
 15.02.2024 10:41



Земельный участок			
№151/24 от 05.02.2024 г.			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
Категория земель:			
Использование земель:			
1	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
2	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
3	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
4	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
5	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
6	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
7	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
8	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
9	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
10	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	
11	Земельный участок, который не подлежит государственной кадастровой оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельный участок	

Итого (заблокированные земельные участки)	 <p>РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН Министерство природных ресурсов и экологии Республики Татарстан Адрес: 420014, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18 Телефон: 8(843)231-10-00</p>	Итого (заблокированные земельные участки)
---	---	---

Сторонами отчета являются:

Заказчик отчета: ООО «Своя земля - рентный»
 Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18
 ИНН: 5307083893
 ОГРН: 5307083893
 ОГРНИП: 5307083893000000000

Исполнитель отчета: ООО «Своя земля - рентный»
 Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18
 ИНН: 5307083893
 ОГРН: 5307083893
 ОГРНИП: 5307083893000000000

Дата отчета: 05.02.2024 г.

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Специальный оценщик (Оценщик) недвижимости
Илья Николаевич Романов
Информация о СПИ: СПИ № 151/24 от 05.02.2024 г.
Срок действия до: 05.02.2024 г.
Имя: Илья Николаевич Романов
Регистрация: 14.05.2018 в ИФНС России № 50/07/0080300
ИНН: 50-07-0080300
ОГРН: 5007008030001000001
С/СЧ: 5007008030001000001
С/СЧ: 5007008030001000001

Специальный оценщик (Оценщик) недвижимости
ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
ИНН: 50-07-0080300
ОГРН: 5007008030001000001
С/СЧ: 5007008030001000001
С/СЧ: 5007008030001000001

Лист 3 Лист 4

Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.
Сведения о зарегистрированном земельном участке

Земельный участок			
по адресу: Московская область			
Лист №1 раздела 3	Лист №2 раздела 3	Лист №3 раздела 3	Лист №4 раздела 3
01.01.2024			
Кадастровый номер		50:08:0030101:018	
План (карта, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:200		С. отбыл: 06.04.2014	
Информация о кадастровой стоимости		Информация о кадастровой стоимости	
Информация о кадастровой стоимости		Информация о кадастровой стоимости	

ИНТЕРНЕТ-СЕРВИС
КАДАСТРОВЫЙ СЕРВИС

Генеральный директор: **С.А. ШЕВЧЕНКО**
 Главный инженер: **В.А. ШЕВЧЕНКО**
 Главный специалист: **В.А. ШЕВЧЕНКО**
 Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26

Сторона №1 (заказчик) ООО «Своя Земля - Рентный»
 Адрес: Московская область
 Филиал №1 в г. Сергиево-Посадском р-не
 ИНН/ОГРН № 50:08:0030101:018/50:08:0030101:018/0030101018

Сторона №2 (оценщик) ООО «Формула Успеха»
 Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский район
 ИНН/ОГРН № 50:08:0030101:018/50:08:0030101:018/0030101018

Информация о кадастровой стоимости
 (по состоянию на 01.01.2024 г.)
 Кадастровый номер: 50:08:0030101:018
 Площадь: 100 кв. м
 Категория земель: 01-01-0000000
 Вид разрешенного использования: 01-01-0000000
 Дата: 05.02.2024 г.

Формы 2. Стр. 2

Выявлены из Единого государственного реестра недвижимости объекты недвижимости в границах земельных участков на объекте кадастрового учета

Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок			
001/001/001/001/001/001			
Лист № 1 раздела 1	Лист № листа раздела 2, 7	Лист № раздела 3	Лист № листа раздела 4
05.02.2024г.			
Кадастровый номер: 50:01:0080171:0104			
1	Целевое назначение (предназначение):	1.1	Недвижимое имущество принадлежит Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду "Своя земля - рентный", данные о котором указываются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, выданных в соответствии с Законом
	Сведения о возможности предоставления предмета права в аренду, ипотеку, залог в рамках государственной регистрации права:	1.1.1	Земельный участок
2	Вид, видовой, целевой и иной государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 10/21, 003/0215-0794-50/04/5/2024, 03.08.2021-08-51/26
4	Сведения о правах и обременениях в отношении объекта недвижимости:		
4.1	Земельный участок, в отношении которого установлена государственная регистрация:		Государственный реестр недвижимости 03.08.2021 08-51/26
	Документ государственной регистрации:		10/21, 003/0215-0794-50/04/5/2024
	Срок действия государственной регистрации права:		Срок действия с 03.08.2021 по 03.01.2028
	Земельный участок, в отношении которого установлена государственная регистрация, на который зарегистрированы права и обременения в пользу третьих лиц:		Обременение в виде ипотеки, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости в пользу ООО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ПАРТНЕРШЕСТВО ИМПРЕРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Л. В. Каргалева, ИНН 5001010000, ОГРН 114714900993
	Земельный участок, в отношении которого установлена государственная регистрация, на который зарегистрированы права и обременения в пользу третьих лиц:		Против долевой собственности зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу ООО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ПАРТНЕРШЕСТВО ИМПРЕРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Л. В. Каргалева, ИНН 5001010000, ОГРН 114714900993
	Сведения об установленных государственных регистрационных отчислениях, сборах, оплате налогов, сборов, иных платежей, необходимых в соответствии с законодательством Российской Федерации:		Земельный участок
	Сведения об управлении имуществом и о документах, удостоверяющих владение, если такой договор заключен для управления имуществом:		Земельный участок

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
МЕТРОЛОГИИ
Служба государственного кадастрового учета
и регистрации недвижимости
ИНН 50/01/0080171/0104
05.02.2024 10:45:00

Генеральный директор ООО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ПАРТНЕРШЕСТВО ИМПРЕРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Л. В. Каргалева, ИНН 5001010000, ОГРН 114714900993
 Подпись: _____
 М.П. ООО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ПАРТНЕРШЕСТВО ИМПРЕРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Л. В. Каргалева, ИНН 5001010000, ОГРН 114714900993

Исполнительный директор ООО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ПАРТНЕРШЕСТВО ИМПРЕРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Л. В. Каргалева, ИНН 5001010000, ОГРН 114714900993
 Подпись: _____
 М.П. ООО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ПАРТНЕРШЕСТВО ИМПРЕРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Л. В. Каргалева, ИНН 5001010000, ОГРН 114714900993

Земельный участок		Лист 2	
надлежащим образом			
Лист № 2 участка 1	Коды земель ресурсов 2.1	Полюс деления 3	Наличие права выкупа 4
Коды ЕГРН:			
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
1	Земельный участок, который осуществляется в пределах установленной законом предельной или максимальной площади, площади и в пределах установленной законом предельной или максимальной площади		
2	Земельный участок в составе земель сельскохозяйственного назначения	земель сельскохозяйственного назначения	
3	Земельный участок в составе земель населенных пунктов	земель населенных пунктов	
4	Земельный участок в составе земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов складского назначения	земель населенных пунктов	
5	Земельный участок в составе земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов складского назначения	земель населенных пунктов	
6	Земельный участок в составе земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов складского назначения	земель населенных пунктов	
7	Земельный участок в составе земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов складского назначения	земель населенных пунктов	
8	Земельный участок в составе земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов складского назначения	земель населенных пунктов	
9	Земельный участок в составе земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов складского назначения	земель населенных пунктов	
10	Земельный участок в составе земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов складского назначения	земель населенных пунктов	
11	Земельный участок в составе земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов складского назначения	земель населенных пунктов	

Формула успеха	 <p>Формула успеха ИНН 77-07-00000 ОГРН 1047700000000 Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 24, стр. 1 ИНН 77-07-00000 ОГРН 1047700000000</p>	Информация, предоставленная
----------------	---	-----------------------------

Участок № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 151/24

Категория земель: Земли населенных пунктов

Цель использования: для размещения объектов складского назначения

Сведения об оценщике:

Иванов И.И. - оценщик, член СРО «Эксперт»

Подпись: _____

05.02.2024 г.



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3 - Лист 4

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

Сведения о зарегистрированных земельных участках

Земельный участок			
вид участка: вид назначения			
Част. № 1 участка 1	Част. участка (раздел) 2, 1	Част. участка 3	Част. участка (раздел) 4
1011/24/01			
Категория земель: 04 01 000 00 00 00 00			
Имя (торговое наименование) земельного участка:			
1704			
Масштаб: 1:1000	Местонахождение:		
Виды землепользования:		Инициатор: Фирма	

ИНФОРМАЦИОННО-ПРОЦЕДУРНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДСОУЩЕСТВЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ К ПРОЦЕДУРЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Формы: ИЖО-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

Версия: 1.0/2.0/3.0/4.0/5.0/6.0/7.0/8.0/9.0/10.0/11.0/12.0/13.0/14.0/15.0/16.0/17.0/18.0/19.0/20.0/21.0/22.0/23.0/24.0/25.0/26.0/27.0/28.0/29.0/30.0/31.0/32.0/33.0/34.0/35.0/36.0/37.0/38.0/39.0/40.0/41.0/42.0/43.0/44.0/45.0/46.0/47.0/48.0/49.0/50.0/51.0/52.0/53.0/54.0/55.0/56.0/57.0/58.0/59.0/60.0/61.0/62.0/63.0/64.0/65.0/66.0/67.0/68.0/69.0/70.0/71.0/72.0/73.0/74.0/75.0/76.0/77.0/78.0/79.0/80.0/81.0/82.0/83.0/84.0/85.0/86.0/87.0/88.0/89.0/90.0/91.0/92.0/93.0/94.0/95.0/96.0/97.0/98.0/99.0/100.0

Фирма: ООО «ИЗВЕЩАТЕЛЬСКО-ОЦЕНОЧНО-ПРОЦЕДУРНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДСОУЩЕСТВЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ К ПРОЦЕДУРЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Юридический адрес: 401000, Волгоградская область, Волгоградский район, г. Волгоград, ул. Дзержинский, д. 108, к. 1

Информация о документе: ИЖО-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

Срок действия: с 01.01.2024 по 31.12.2024

Подпись: [подпись]

Дата: 05.02.2024



Лист № 1 из 1

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

Сведения об объектах недвижимости

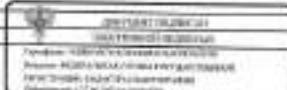
Земельный участок		№ кадастрового участка	
Лист № 1 выдела 2	Выдел № 2 участка 2	Выдел № участка 3	Выдел № участка 4
ОГРН №: 50/23-003/2023/003/001			
1	Приобретатель: приобретатель:	1.1	Владельцы: физическое лицо Закрытое паевое инвестиционное рентное фонд «Своя земля - рентный», создано и действует в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, дата вступления в силу: 05.06.2023
Сведения о законности и зарегистрированных правах на объект недвижимости (данные федерального реестра)		1.1.1	Сведения о законности: отсутствуют
2	Вид, вид, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект должен принадлежать: 50/23-003/2023/003/001-1; 50/23-003/2023/003/001-2
4	Сведения об объекте недвижимости (объект недвижимости):	4.1	
вид:		земельный участок	
дата государственной регистрации:		05.06.2023 08:51:26	
номер государственной регистрации:		50/23-003/2023/003/001-2	
дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.06.2023 по 15.11.2028	
вид, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ПРИВЛЕЧЕЦКА КОМПАНИ" ПОВЕРИТЕЛЬНО-ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытое паевое инвестиционное рентное фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 7703077395, ОГРН: 114734606033	
сведения о законности (законности) зарегистрированных прав на объект недвижимости (данные федерального реестра):		данные отсутствуют	
сведения о государственной регистрации:		Права зарегистрированы управлением Федеральной службы государственного реестра недвижимости, № 403-4/01/56/51, дата: 26.03.2023	
сведения об актуальности сведений государственной регистрации сведений, прав, обременениях прав, обременениях в соответствии с требованиями законодательства:		данные отсутствуют	
сведения об удерживаемом залогом и в залоге: залогом заложено, если такой залог зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют	
ИНДЕКС НЕИЗМЕНЧИВОСТИ		ИНДЕКС НЕИЗМЕНЧИВОСТИ	

Генеральный директор ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
 Рыбинск, Калининский район
 Дзержинский пр. 21/26.2023.08.1801.001
 Дзержинский ад. 19.10.2023.08.21.00.01
 Департамент федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, г. Москва
 ул. Вавилова д. 14/а, Москва 48374044/00000
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО
 Федеральное государственное учреждение
 19/05/2024

Земельный участок № 50/23-003/2023/003/001-1
 № 50/23-003/2023/003/001-2
 Москва, г. Москва, Калининский район
 Главный специалист: 19/05/2024
 19/05/2024

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Земельный участок		Дата 3
наименование		
Дат. М.Г. размещения 2	Номер по кадастру 3, 4	Номер участка 5
Дата отчета 6		
Областной номер:		№ 71-002/2024-011
1	Сведения о документе, в котором осуществлено (осуществляется) государственное кадастровое деление территории (земельный кадастровый документ)	
2	Сведения о границах, границах, правах собственности	данные отсутствуют
3	Сведения о зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости правах	данные отсутствуют
4	Сведения о наличии или предоставлении для размещения объектов недвижимости земельных участков	данные отсутствуют
5	Сведения о наличии разрешения об отводе земель в государственную или муниципальную собственность	данные отсутствуют
6	Сведения о наличии государственной регистрации права собственности на земельный участок	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии государственной регистрации права собственности на земельный участок	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии государственной регистрации права собственности на земельный участок	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии государственной регистрации права собственности на земельный участок	данные отсутствуют
10	Сведения о наличии государственной регистрации права собственности на земельный участок	данные отсутствуют
11	Сведения о наличии государственной регистрации права собственности на земельный участок	данные отсутствуют

Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»	 <p>ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ИНН 71-002/2024-011</p>	Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
-----------------------------------	--	-----------------------------------

Получено от ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» № 151/24 от 05.02.2024 г.

Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
ИНН 71-002/2024-011

Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
ИНН 71-002/2024-011

Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
ИНН 71-002/2024-011

Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
ИНН 71-002/2024-011

Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
ИНН 71-002/2024-011

274

Лист 3 из 4

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

Земельный участок															
№ 08-05/002/2017-0013															
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1												
01.01.2024															
Календарный номер: 08-05/002/2017-0013															
План участка, состав земельного участка															
															
Лист № 1 из 4	Участок обременен:														
<table border="1"> <tr> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> </tr> <tr> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> </tr> <tr> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> </tr> <tr> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> <td>ИНН 08-05/002/2017-0013</td> </tr> </table>				ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013
ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013													
ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013													
ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013													
ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013	ИНН 08-05/002/2017-0013													

Судебный пристав-исполнитель
 Исполнитель: Д.В. КОЗЛОВ
 Дачный участок № 15/01/004/001/001/001
 Наименование: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 Юридический адрес: 125080, Москва, Мещинский проезд, д. 1, стр. 1
 ОГРН: 5027703073
 ИНН: 5027030733
 ОГРНИП: 1045027030733

Исполнитель: Д.В. КОЗЛОВ
 М.П. КОЗЛОВ Д.В.
 Подпись: Д.В. КОЗЛОВ
 Подпись: Д.В. КОЗЛОВ
 Подпись: Д.В. КОЗЛОВ
 Подпись: Д.В. КОЗЛОВ



Учредитель: Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
иное наименование: Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии

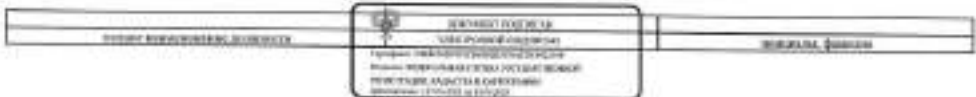
Вид документа: Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объекте характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеется следующее описание:

Лист 1 из 1

Земельный участок вне объекта недвижимости			
Датум № 1 раздела 1	Вид участка раздела 1, 2	Возраст участка: 3	Вид участка раздела 4
№ инв. листа:			
Земельный номер:	50:25:009:201/04/001		
Площадь участка, включая площадь:	50:25:009:201/04/001		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.05.2019		
Риски признания земельного участка (договора):	отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Раменское-Фордита		
Шкала, в 2:	800 м - 1:0		
Кадастровый стоимость, руб:	41 000 000		
Кадастровый номер земельного участка, находящегося в границах земельного участка:	отсутствует		
Согласен ли:	Земельный участок		
Правом собственности:	для размещения объектов недвижимого имущества [2, 1]		
Связь участка с объектом недвижимости:	Находятся в границах кадастрового земельного участка "Земельный"		
Собственники:	отсутствуют		
Получены ли выписки:	Максимум (Одну) выписку, действительную на момент проведения "Проверки" от имени владельца Объекта с истинной организацией "Трансформация объектов "Технологический инновационный парк" Д.П. "Земельный участок, расположенный на территории фонда "Своя земля - рентный", 50:25:009:201/04/001		



Средства оценки: ФИДЕЛЬ ФОРМУЛА УСПЕХА
 Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
 Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Электронный документ, составленный с использованием программного обеспечения
 ООО «ИИИ Формула успеха»
 Московская обл., г. Раменское, и. д. Раменское-Фордита
 Генеальный индекс: 50:25:009:201/04/001



Листы 1 - Лист 2

Внесены в Единый государственный реестр недвижимости обременения: ипотека, зарегистрированы и зарегистрированы права на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

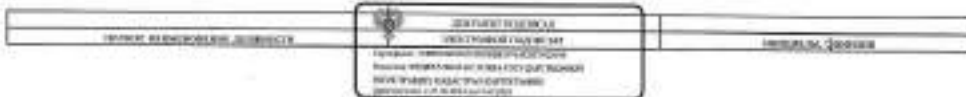
Земельный участок	
№ 01-000/2023-0045	
Лист № 1 раздела 2	Вид и номер раздела 1.2
Виды раздела 1.3	
Виды раздела 1.4	
И.И.И.И.И.	
Кадастровый номер: 50:01-000/2023-0045	
1. Права собственности (право собственности)	1.2. Владение (включительная часть) Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о котором устанавливаются на основании данных реального состояния имущества: инвестиционный план в реестре недвижимости инвестиционный план и отчетные данные в реестре недвижимости инвестиционный план
Сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков физическим лицам	1.1.1. наличие ограничений
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Свидетельство собственности № 51-000/2023-0045-50/045/2023-1) от 02.08.2023 08:11:26.
4. Обременения: права и обременения: объекты недвижимости:	
4.1. вид	Земельный участок
дата государственной регистрации	02.08.2023 08:11:26
номер государственной регистрации	50:01-000/2023-0045-50/045/2023-1
срок, на который установлена регистрация права в отношении земельного участка	Срок действия с 02.08.2023 по 15.11.2025
сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков физическим лицам	Сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков физическим лицам
сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков физическим лицам	Сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков физическим лицам
сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков физическим лицам	Сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных участков физическим лицам
сведения об установлении государственной регистрации права, зарегистрированы права, зарегистрированы права, зарегистрированы права	Сведения об установлении государственной регистрации права, зарегистрированы права, зарегистрированы права, зарегистрированы права
сведения об установлении государственной регистрации права, зарегистрированы права, зарегистрированы права, зарегистрированы права	Сведения об установлении государственной регистрации права, зарегистрированы права, зарегистрированы права, зарегистрированы права
сведения об установлении государственной регистрации права, зарегистрированы права, зарегистрированы права, зарегистрированы права	Сведения об установлении государственной регистрации права, зарегистрированы права, зарегистрированы права, зарегистрированы права
сведения об установлении государственной регистрации права, зарегистрированы права, зарегистрированы права, зарегистрированы права	Сведения об установлении государственной регистрации права, зарегистрированы права, зарегистрированы права, зарегистрированы права

Информация о документе, подтверждающем права на объект недвижимости:
 № 01-000/2023-0045
 № 01-000/2023-0045-50/045/2023-1
 № 01-000/2023-0045-50/045/2023-1
 № 01-000/2023-0045-50/045/2023-1

Кадастровый номер: 50:01-000/2023-0045
 Вид: вид: Земельный участок
 Дата: 02.08.2023 08:11:26
 Номер: 50:01-000/2023-0045-50/045/2023-1
 Вид: вид: Земельный участок
 Дата: 02.08.2023 08:11:26
 Номер: 50:01-000/2023-0045-50/045/2023-1

Сведения о документе, подтверждающем права на объект недвижимости:
 № 01-000/2023-0045
 № 01-000/2023-0045-50/045/2023-1
 № 01-000/2023-0045-50/045/2023-1
 № 01-000/2023-0045-50/045/2023-1

Земельный участок		Лист 1
Имя владельца недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
05.01.2024г.		
Кадастровый номер:		50:08:0080301:001
1	Земельный участок, который предоставлен юридическим лицам на праве собственности, аренды и на ином законном основании в результате осуществления сделок, предусмотренных законодательством Российской Федерации	данные отсутствуют
2	Сведения о владении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
3	Сведения о возможности предоставления права и иных юридических действий, предусмотренных законодательством Российской Федерации	данные отсутствуют
4	Сведения о наличии ограничений обременения недвижимости для государственного и муниципального органов	данные отсутствуют
5	Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка правообладателя в виде земельного участка	данные отсутствуют
6	Сведения о наличии в отношении земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, государственной регистрации права собственности, аренды и иных ограничений обременения, сведений в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка правообладателя в виде земельного участка	данные отсутствуют



Информация об объекте недвижимости:
 Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истра, д. 151/24
 Категория земель: для размещения объектов складского назначения
 Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения
 Дата: 05.02.2024

Лист 3 из 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных ограничениях объекта недвижимости
Специально подготовленная выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок			
по адресу недвижимости			
Лист № 1 выдела 1	Выдел №01/01/003/2018/01	Выдел №01/01/003/2018/02	Выдел №01/01/003/2018/03
№ 01/01/003/2018/02			
Федеральный номер		№ 24:08/0215:0044	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Информация о внесении сведений	
Коды объектов недвижимости		ИНФОРМАЦИЯ О ВНОСЕНИИ СВЕДЕНИЙ	
		ДОКУМЕНТ ПОДГОТОВЛЕН ГОСУДАРСТВЕННЫМ АГЕНТСТВОМ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОТДЕЛЕНИЕМ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И КОНТРОЛЮ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОМУ ПРОЕКТИРОВАНИЮ ПЕРМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ	
		ИНФОРМАЦИЯ О ВНОСЕНИИ СВЕДЕНИЙ	

Специальный отчет о результатах проведения оценки
 выполненный в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 123-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Положением об оценочной деятельности в Российской Федерации, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 05.04.2007 № 136
 от 05.02.2024 г.

Информация об оценщике
 ФИО: **БЕЛЕНКО АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ**
 СНИЛС: **770-021-010-010-1-001-00000-00000000000**
 Подпись: **БЕЛЕНКО А.А.**
 Дата: **05.02.2024 г.**



Учредитель: Федеральное государственное учреждение «Центр кадастрового кадастра» Московской области
полное наименование государственного учреждения

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 И Единый государственный реестр недвижимости содержит следующие сведения:

Земельный участок				Лист № 1 Лист 1
на объект недвижимости				
Лист № 1 Лист 1	Итого листов раздела 1	Всего листов 1	Процент листов 1	
01.01.2024				
Кадастровый номер		50:07:0080305:004		
Номер кадастрового участка		50:07:0080305		
Дата вступления в силу кадастрового номера		05.05.2023		
Регистраторский государственный кадастровый номер		50:07:0080305		
Местоположение		Московская область, г. Любереки, Районный округ		
Описание, №		50:07:0080305		
Кадастровый номер, руб.		50:07:0080305		
Кадастровый номер, кадастровый номер и категория, вид объекта недвижимости		земельный участок		
Кадастровый номер		50:07:0080305		
Имя собственника		для целей аренды земельного участка № 11		
Страна, регион, об. объект недвижимости		Московская область, муниципальный округ "Любереки"		
Субъект права		земельный участок		
Сведения о документе		Магистраль "Южная Кавказская", действующий на основании договора "Документы" от имени заявителя (Общество с ограниченной ответственностью "Образовательная компания "Технообразование и инновационные технологии" ООО, закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный") 01.01.2024		

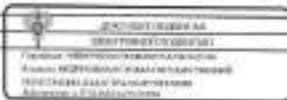
Земельный участок	Итого листов раздела 1	Всего листов 1	Процент листов 1
-------------------	------------------------	----------------	------------------

Государственный кадастровый реестр недвижимости
 Федеральное государственное учреждение «Центр кадастрового кадастра» Московской области
 Адрес: Московская область, г. Любереки, Районный округ
 Контакт: 8 (495) 509-0000
 Сайт: www.rosreestr.ru
 Дата: 05.02.2024 г.



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Земельный участок		Лист 3	
код объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 7	Всего листов раздела 7.1	Новое решение: 3	Новое решение выдано: 4
№ 01 2024:		№ 21-00/0071-0044	
1	Сведения о кадастровом номере, который осуществляется при приеме в эксплуатацию или в случае залога земельного участка для ипотеки, а также кадастровый номер долевой и общей долевой собственности на земельный участок.		
2	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
3	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
4	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
5	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
6	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
7	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
8	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
9	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
10	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	
11	Сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.	земельный участок	

Фонд «Своя земля - рентный»	 <p>Фонд «Своя земля - рентный» ИНН 77-07/0010000000 ОГРН 1047700000000 Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1 ИНН 77-07/0010000000 ОГРН 1047700000000</p>	Исполнитель: [Name]
-----------------------------	--	---------------------

Организация: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
 ИНН: 77-07/0010000000
 ОГРН: 1047700000000
 Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1
 ИНН: 77-07/0010000000
 ОГРН: 1047700000000

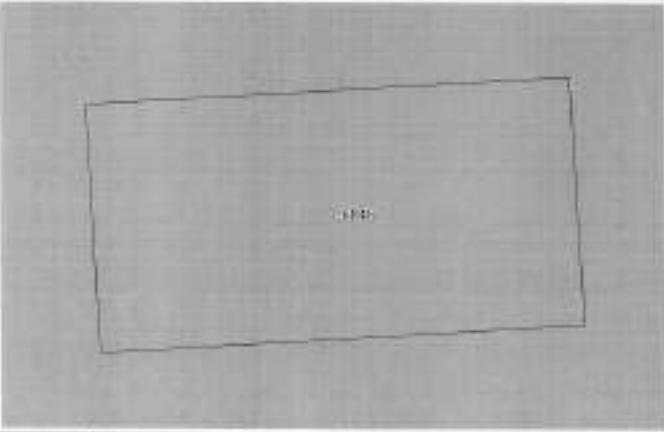

 [Name]
 [Position]
 [Date]
 [Signature]

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3 из 4

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

Объекты недвижимости на земельном участке

Земельный участок			
№ 02/001/2024/001			
Лист № 1 участка 1	Всего листов участка 2	Итого листов 3	Всего листов участка 4
31.01.2024			
Кодированный номер		502/001/2024/001	
План границ, земельный участок			
			
Материал 1:001		Коды кадастровых объектов	
Сведения об объектах недвижимости		Информация об объекте	

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Объект недвижимости: 502/001/2024/001

Коды кадастровых объектов: 502/001/2024/001

Информация об объекте: 502/001/2024/001

Специальный отчет
 подготовлен ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
 ИНН 50/010/0233000000
 ОГРН 5027003011233
 ОГРНИП 5027003011233
 ОГРЮЛ 5027003011233
 ОГРПД 5027003011233
 ОГРПТ 5027003011233
 ОГРПВ 5027003011233
 ОГРПЗ 5027003011233
 ОГРПД 5027003011233
 ОГРПТ 5027003011233
 ОГРПВ 5027003011233
 ОГРПЗ 5027003011233

Информация об объекте: 502/001/2024/001

Дата отчета: 05.02.2024

Исполнитель: 

Место: Москва, ул. ...

Федеральный регистрационный номер: 502/001/2024/001

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 3. Лист 4

Выданы на Едином государственном реестре недвижимости 30 основных параметров к пространственным графикам объектов недвижимости
Сведения относительно конкретного земельного участка

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Итого листов раздела 2	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 4
51.01.2024			
Кодированный номер:		5012-502025-189	
Наименование (наименование) земельного участка			
			
Масштаб: 0:00	Коды объектов:		
Итого выделенных документов:		Итого выделенных документов:	

Информация об объекте недвижимости
 Информация об объекте недвижимости
 Информация об объекте недвижимости
 Информация об объекте недвижимости
 Информация об объекте недвижимости

Заказчик отчета:
 ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
 ИНН 5017010000 ОГРН 5017010000000
 Деятельность: 68.20.20* Деятельность по управлению недвижимостью
 Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, стр. 1
 Контактная информация: 8 (495) 707-0000
 E-mail: info@svoyazemlya.ru

Заказчик отчета на основании отчета о проведении
 оценки стоимости объектов недвижимости
 Москва, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
 Контактная информация: 8 (495) 707-0000
 E-mail: info@svoyazemlya.ru



Учреждение Государственной службы кадастровой регистрации, кадастра и картографии Московской области
государственное учреждение Московской области

Выявление в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных объектах недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Лист № 1 Лист 1

Земельный участок инициатора недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Выдел из листа раздела 1.1	Выдел из листа 3	Выдел из листа выдела 4
№ 01/2024			
Кадастровый номер		50:01/002024/001	
Универсальный кадастровый номер		50:01/002024	
Дата зачисления кадастрового номера		01.06.2021	
Ранее принадлежавший государственный кадастровый номер		земельный участок	
Муниципальность		Московская область, г. Истринский, Раменский, Видновский	
Городской округ		Истринский	
Кадастровый номер земель, рубль		01/0000	
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка, объект недвижимости		земельный участок	
Категория земель		земли населенных пунктов	
Наименование объекта недвижимости		земельный участок площадью 0,0000 кв. м	
Сведения об объекте недвижимости		Участок в области недвижимости, кадастровый номер "50:01/002024"	
Субъект права		земельный участок	
Получатель выдела		Муниципальное предприятие государственного имущества Московской области "Дальневосточное государственное предприятие "Дальневосточное государственное предприятие по управлению" Д.О. Дальневосточное государственное предприятие по управлению, 7910011000	

ИНН Московской области	ИНН Московской области	ИНН Московской области
ИНН Московской области	ИНН Московской области	ИНН Московской области

Свидетельство о государственной регистрации недвижимости
 № 50:01/002024/001
 Дата вынесения: 01.06.2021
 Дата зачисления: 01.06.2021
 Кадастровый номер: 50:01/002024/001
 Муниципальность: Московская область, Истринский район, Раменский район, Видновский район
 Городской округ: Истринский
 Кадастровый номер земель: 01/0000
 Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка: 50:01/002024/001
 Категория земель: земли населенных пунктов
 Наименование объекта недвижимости: земельный участок площадью 0,0000 кв. м
 Сведения об объекте недвижимости: Участок в области недвижимости, кадастровый номер "50:01/002024"
 Субъект права: земельный участок
 Получатель выдела: Муниципальное предприятие государственного имущества Московской области "Дальневосточное государственное предприятие по управлению" Д.О. Дальневосточное государственное предприятие по управлению, 7910011000



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок	
ИНД. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист № 1 раздела 2	Выделенный выдел № 2
Выдел участка № 3	Лист участка № 4
01:05/2024	
Кадастровый номер: 50:15:0020714-000	
1. Предназначение (применение) участка	1.1. В составе инвестиционного фонда Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", земельный участок установленной на основании Единого государственного реестра недвижимости кадастровый номер в составе кадастрового земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020714-000
Сведения о возможности предоставления третьим лицам принадлежащих земель федерального significance	1.1.1. земельный участок отсутствует
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1. Обременение собственности: 50:15:0020714-000/01:05/2024/01:05/2024/05:11:2024
3. Сведения о правах и обременениях объектов недвижимости	
3.1. Вид	Документально установленный
дата государственной регистрации	05.06.2023 09:31:26
номер государственной регистрации	50:15:0020714-000/01:05/2024/05:11:2024
сроки, на которые установлены ограничения права и обременения объектов недвижимости	Срок действия с 05.06.2023 по 15.11.2025
вид, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объектов недвижимости	Ограничение и обременение недвижимости: "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "КОММУНАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 7803017316, ОГРН: 1147566050001
сведения о возможности предоставления третьим лицам принадлежащих земель федерального significance	земельный участок отсутствует
назначение государственной регистрации	Принятие документально установленного Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 1438/04156131, датой 26.05.2024
сведения об ограничениях государственной регистрации права без необходимости и/или правах согласия третьих лиц, органов	земельный участок отсутствует
сведения об ограничениях в отношении и/или документах, удостоверяющих право, если таковой документ включен для управления в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок отсутствует
<p>ДИРЕКТОР УПРАВЛЕНИЯ И.В. ПЕТУХОВА</p> <p>М.П. ПЕТУХОВА И.В. М.П. ПЕТУХОВА И.В. М.П. ПЕТУХОВА И.В. М.П. ПЕТУХОВА И.В.</p>	

Кадастровый номер: 50:15:0020714-000/01:05/2024/05:11:2024
 Идентификационный номер: 01:05/2024
 Дата выписки: 05.02.2024 10:11:03
 Место выдачи: Федеральное бюро кадастровых данных, кадастровый район: Москва, в том числе, кадастровый район: ПЛОЩАДЬ ГОРЬКОГО, кадастровый район: ПЛОЩАДЬ ГОРЬКОГО

М.П. ГОРЬКОГО И.В.
 М.П. ГОРЬКОГО И.В.
 М.П. ГОРЬКОГО И.В.
 М.П. ГОРЬКОГО И.В.

Земельный участок		Лист 1
№1 (№151/24)		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Итого разделов: 3
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Итого разделов: 3
Категория земель: 0302003010000		
	Земельный участок, который находится в границах области муниципальной собственности или муниципальной собственности, но не является муниципальной или муниципальной в результате преобразования муниципальной собственности	
3	Земельный участок в государственной собственности	земельный участок
6	Земельный участок в государственной собственности	земельный участок
7	Земельный участок в государственной собственности	земельный участок
8	Земельный участок в государственной собственности	земельный участок
9	Земельный участок в государственной собственности	земельный участок
10	Земельный участок в государственной собственности	земельный участок
11	Земельный участок в государственной собственности	земельный участок

ФИЛИАЛ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕНТНЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»



ДИРЕКТОР ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕНТНЫХ ФОНДОВ
ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ КОЗЛОВ

Подпись: ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ КОЗЛОВ
 Должность: ДИРЕКТОР ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕНТНЫХ ФОНДОВ

ФИЛИАЛ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕНТНЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»

Учредитель: ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
 ИНН: 5007033893
 ОГРН: 5007033893
 ОГРНИП: 5007033893
 Адрес: 408000, Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Мухоморова, 11
 ОГРН/ОГРНИП: 5007033893
 ОГРНИП: 5007033893
 ОГРН/ОГРНИП: 5007033893

Земельный участок №1 (№151/24) от 05.02.2024 г.
 №1 (№151/24) от 05.02.2024 г.
 №1 (№151/24) от 05.02.2024 г.
 №1 (№151/24) от 05.02.2024 г.



Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3 из 4

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

Информация об объекте недвижимости			
Информация о земельном участке			
Дат. № 1 раздела 1	Высота здания (этажа) 2: 2	Площадь здания 3	Высота здания (этажа) 4
01.01.2004			
Кад. номер участка		50:07:0080213-0001	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Минус: 0,00	Площадь обременения		
			
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО надзора		ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО надзора	

Специальный отчет об оценке земельных участков
Александр Александрович Романов
 Специалист по оценке недвижимости
 Свидетельство об образовании № 010/2019 от 20.09.2019
 Институт повышения квалификации специалистов в области оценки недвижимости
 «ИНСТИТУТ НАЦИОНАЛЬНОЙ АКАДЕМИИ СТАТИСТИКИ И ЭКОНОМИКИ»
 г. Москва, ул. Новодевичья, д. 10/11, стр. 1
 Контактный телефон: +7 (495) 103-88-88
 E-mail: info@iia.ru

Специальный отчет об оценке земельных участков
 ООО «ФЭП/Фонд «Своя земля - рентный»
 Москва (обл.) г.Москва, Ленинский район, ул. Давыдовская, д. 3, стр. 1
 Контактный телефон: +7 (495) 103-88-88
 E-mail: info@fepr.ru



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


Выявлены земельные участки государственного назначения, обладающие кадастровыми и регистрационными правами на объект недвижимости

Сведения об объектах государственного назначения

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Розулиция раздела 1.1	Дело раздела 3	Подпись владельца 4
01.01.2024:			
Удоч. кадастровый номер	50:07:0030101:001		
Номер кадастрового квартала	50:07:0030101		
Дата публикации кадастрового номера	02.06.2015		
Решение исполнительного государственного земельного органа	земельный участок		
Место нахождения	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, кв.м.	0,00 кв. м		
Кадастровый стоимость, руб.	77811640		
Виды разрешенного использования и другие значимые сведения об объекте недвижимости	земельный участок		
Информация о залогах	Земельный участок		
Меры по обеспечению сохранности	для обеспечения сохранности земельного участка (7 П)		
Сведения о наличии обременения недвижимости	Сведения об обременении отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости*		
Объем сведений	сведения отсутствуют		
Исключенные сведения	Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью "Доверие" на законных основаниях является участником государственного предприятия "Управление государственной регистрации, кадастра и картографии" Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. ИНН 50:07:0030101		

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ СОДЕРЖИТ ИНТЕГРАЛЬНУЮ КОПИЮ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА НЕДВИЖИМОСТИ И НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПОЛНОЦЕННЫМ КОПИЕМ ДОКУМЕНТА</p>	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕНТНЫЙ ФОНД
---	---	-----------------------------

Специальный налоговый режим для сельскохозяйственных производителей
 ИНН 50:07:0030101
 ОГРН 50:07:0030101
 ОКТМО 50:07:0030101
 Московская область, Раменское, с/пос. "Своя земля"
 ул. Земельная, д. 1/1
 Московская область, Раменское, с/пос. "Своя земля"
 ул. Земельная, д. 1/1
 Московская область, Раменское, с/пос. "Своя земля"
 ул. Земельная, д. 1/1

Информация об объекте государственного назначения
 МКУ «Управление государственной регистрации, кадастра и картографии»
 Московская область, Раменское, с/пос. "Своя земля"
 ул. Земельная, д. 1/1
 Телефон: 8 (495) 677-11-11
 Факс: 8 (495) 677-11-11

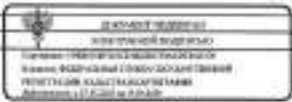


Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 из 2

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

Земельный участок			
кадастровый номер 50:01:0010101/011			
Лист № 1 раздела 1	Высокоточный рисунок 2: 2	Листы раздела 2	Высокоточный рисунок 4
50:01:0010101/011		№ 21:003/2179:007/01	
3	Провождение (правообладание):	1.1	Земельный участок в составе имущества инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», создан и действует в соответствии со статьей 44 Федерального закона от 04.07.2002 № 107-ФЗ «О долевом участии в нежилых объектах недвижимости, в том числе в форме участия в инвестиционном паевом фонде»
	Сведения о возможности предоставления права и/или пользования данным объектом недвижимости:	1.1.1	земли отсутствуют
3	№, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Объект является объектом собственности № 21:003/2179:007/01:045/2023-1 от 06.02.2023 № 31.26
4	Сведения об объекте недвижимости:		
	4.1. вид:		Земельный участок
	дата государственной регистрации:		02.06.2023 08:51:38
	номер государственной регистрации:		50:01:0010101/011/001/2
	дата, на которой регистрация государственного права в Едином государственном реестре недвижимости:		Срок действия с 02.06.2023 по 15.11.2028
	вид, в котором зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Сведения об ограничении и/или обременении: "ИПНКОМПАНИЯ КОМПАНИИ "ТОКАРИЧЕСТВО" (ИНН/ОГРН/К.С.У.П.Н. № 77/07/00373/01/001/2019) Д. У. Участие паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 77/07/00373, ОГРН: 114774046333
	сведения о возможности предоставления права и/или пользования данным объектом недвижимости:		земли отсутствуют
	сведения о государственной регистрации права:		Принят договор ипотеки земельного участка земельного рентного фонда «Своя земля - рентный», № 1433-041562/1, дата 26.05.2020
	сведения об обременении государственной регистрацией права, в том числе права без необходимости в силу закона обременения третьим лицом, судом:		земли отсутствуют
	сведения об удержании залогом (о факторе удержания залогом, если таковой договор заключен для удовлетворения требований):		земли отсутствуют




Сертификат соответствия требованиям Технических регламентов Евразийского экономического сообщества
 Дирекция Федеральной службы по техническому регулированию
 Дирекция по сертификации продукции и услуг
 Адрес: 119040, Москва, Федеральная служба по техническому регулированию и метрологии, 7-й этаж

Земельный участок № 50:01:0010101/011/001/2
 № 21:003/2179:007/01:045/2023-1
 Метрическое описание земельного участка
 Метрическое описание земельного участка № 21:003/2179:007/01:045/2023-1
 Составляющие: [подписи и печати]

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Земельный участок всего объектов недвижимости		
Лист №1 раздела 2	Листы раздела листов 2, 2	
Листы раздела листов 3, 1	Листы раздела листов 4	
15.01.2024.		
Категория/виды зем.:		
№ 01:01:01:00:01:0011		
Сведения о документе, в котором осуществлено		
установление обремененной документацией		
(зачужденый, заложенный, ипотекой)		
исключены в целях его реализации или (реализован в		
результате ликвидации ООО и т.п.)		
4	Земельный и иное право, право собственности	земельный участок
5	Сведения о предоставлении в установленном	земельный участок
	порядке земельного права	
7	Сведения о возможности предоставления в установленном	земельный участок
	порядке права собственности на	
8	Сведения о наличии у лица, не являющегося	земельный участок
	уполномоченным для государственной и муниципальной	
	земли	
9	Сведения о возможности государственной регистрации	земельный участок
	без предварительного предоставления или отсрочкой	
	предоставления	
10	Помимо земельного и иного права в отношении земельного, но	земельный
	не зарегистрированного земельного и предоставлен	
	государственной регистрации права (сервиса,	
	информационный право на ограничение	
	объекта недвижимости, сделки в отношении объекта	
	недвижимости	
11	Сведения о возможности государственной регистрации	земельный участок
	ипотеки, залога, ипотеки и право на земельный	
	участок по иным основаниям и/или иным	

 МІНІСТАРСТВА Зямельнага ўзгоднення і гарадскога будаўніцтва Рэспублікі Беларусь Министерство земельных отношений и градостроительства Республики Беларусь		
подпись заместителя директора		подпись, должность

Городской комиссией по оценке недвижимости Республики Беларусь
 утверждено: 05.02.2024 № 151/24
 Комиссия: БЕЛАРУССКАЯ СПЕЦІАЛІЗАВАНАЯ АСАЦЫЯЦЫЯ
 «ІНСТІТУТ КАДАСТРА І ВЯСЬВЕДЭННЯ» (А.А. Мельнічэнкі, А.А. Місякі, А.А. Шыракова)
 Горад Мінск, пр. Кірава, 11, офіс 114-12, абласны офіс у м. Мінску, пр. Прамысловы Універсітэту, 10, офіс 10-10
 Тэлекан: +375 29 700 40 000



Атэстаментаваны дакумент на Рэспубліканскім сайце ўрадавага інфармацыйнага рэсурсу ў якасці ўдзельніка ў ацэнцы
 Мінскай абл., г. Мінск, пр. Кірава, 11, офіс 114-12
 Гарадской камісія па ацэцы нерухомай маёмасці
 05 ліпеня 2024 г.

Отчёт № 151/24 от 05.02.2024 г. об оценке земельных участков (31 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 3 - Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Объекты недвижимости: земельные участки

Земельный участок			
№4 объекта недвижимости			
План №1 участка 1	План №2 участка № 1	План №3 участка 1	План №4 участка 4
№4 объекта			
Осуществитель интерес:		1027/003/2171-007/	
План(планы, планы) земельного участка			
Масштаб 1:400	Масштаб обременения		

Генеральный директор ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ВЕКОН»
Владимир Владимирович Колесников
ИНН: 77-07-001030
ОГРН: 5027003093
Юридический адрес: 125284, Москва, ул. Вавилова, д.1
ИНН: 77-07-001030
ОГРН: 5027003093
ИНН: 77-07-001030
ОГРН: 5027003093

Генеральный директор ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ВЕКОН»
Иван Иванович Колесников
ИНН: 77-07-001030
ОГРН: 5027003093
ИНН: 77-07-001030
ОГРН: 5027003093